

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



## 3. Règlement

### > Dossier approuvé

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
ELABORATION	le 30.03.2017	le 07/12/2023	Le 14-11-2024
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISION EN DATE DU :		LE PRESIDENT DE LA Cdc :	



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES .....</b>	<b>1</b>
Article 1 - Champ d'application du règlement du PLUi .....	2
Article 2 - Application de dispositions d'ordre général prévues au Code de l'Urbanisme .....	5
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 - Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur les Documents graphiques.....	10
Article 5 - Secteurs d'informations indiqués sur les Documents graphiques.....	13
Article 6 - Secteurs de prescriptions particulières indiqués en Annexes du dossier de PLUi.....	14
Article 7 - Prescriptions applicables dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un PPR .....	15
Article 8 - Prescriptions applicables aux patrimoines inventoriés .....	22
Article 9 - Prescriptions de protection et de conservation du patrimoine archeologique .....	25
Article 10 - Prescriptions applicables dans les zones de bruit des infrastructures .....	28
Article 11 - Modalités d'application dans le cas d'Équipements d'intérêt collectif et services publics .	28
Article 12 - Modalités d'application des règles d'implantation des constructions .....	29
Article 13 - Définition des destinations de constructions et installations.....	31
Article 14 - Définitions et modalités d'application de termes utilisés dans le règlement .....	35
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>42</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC1, UC2, UC3 .....	43
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF1, UF2, UFn .....	73
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UQI, UQv, Uspr .....	100
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UEm, Uer, Ui .....	125
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT, UTn .....	139
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UXc, UXc1, UXd, UXi, UXr .....	159
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>182</b>
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	183
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....	207
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT .....	219
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	239
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUR, 2AU.....	259
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>263</b>
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A1, A2, Ap, Aspr .....	264
CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahs .....	287
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>298</b>
CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nf, NP, Nm.....	299
CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Npv, Neol.....	324
CHAPITRE 16 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ns, Nt, Nth, Nx .....	333
<b>ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>	<b>354</b>
ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES ET PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES .....	355

# TITRE I - DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUI

### A/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes Cœur Haute Lande.

### B/ Champ d'application au regard du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du Règlement sont les suivantes :

#### Article R111-2

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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 R111-4

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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.

*Rappel :* Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

#### Article R111-21

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Article R111-22**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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.

**Article R111-23**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Article R111-24**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article L111-16 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016)

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article R111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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 R111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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 - APPLICATION DE DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

### A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23)

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.
- Est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans les zones d'aléas et de risques, ces dispositions s'appliquent :

- . sauf disposition contraire explicite indiquée dans le présent règlement,
- . si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
- . sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien à l'aléa.

Dans les zones d'aléas et de risques, elles ne s'appliquent pas si la reconstruction constitue un ajout d'enjeu ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un aléa naturel ou risque technologique identifié au PLUi.

### B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3°)

Rappel du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "*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*".

Le Règlement du PLUi s'oppose à l'application de ce 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Ses dispositions s'appliquent donc "lot par lot" et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

### C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties du territoire où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLUi en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

### D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLUi en application des articles L151-19 ou L151-23,
- dans les parties du territoire où le conseil communautaire a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**E/ Adaptations mineures (article L.152-3)**

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."*

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLUi et leurs caractéristiques sont les suivantes :

### Les Zones Urbaines

---

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### ➤ Zones urbaines multifonctionnelles et à destination principale d'habitat des bourgs :

- Zone UC1 : espaces urbanisés centraux des bourgs "cités"
- Zone UC2 : espaces urbanisés centraux des bourgs "rues" et "clochers"
- Zone UC3 : espaces urbanisés centraux des bourgs "airials"
- Zone UF1 : espaces urbanisés de périphéries des centre-bourgs, de densité bâtie généralement moyenne  
dont un secteur UFn au sein du bourg de Luxey, d'espaces à préserver pour un usage temporaire de stationnement organisé et d'accueil de festivaliers
- Zone UF2 : espaces urbanisés de périphéries des centre-bourgs, de densité bâtie généralement faible

#### ➤ Zones urbaines de quartiers :

- Zone UQl : espaces urbanisés des quartiers "lotissements"
- Zone UQv : espaces urbanisés des quartiers "villages"
- Zone Uspr : espaces bâtis, de terres cultivées et boisements compris dans le périmètre du SPR de Solférino

#### ➤ Zones urbaines d'équipements et/ou d'activités :

- Zone UE : secteurs urbanisés d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Zone UEm : secteur de renouvellement urbain d'occupations et aménagements diversifiés
- Zone Uer : secteurs d'installations de parcs photovoltaïques au sol
- Zone Ui : emprises de grandes infrastructures, routières ou ferroviaires
- Zone UT : secteurs d'aménagements, installations et hébergements touristiques ou de loisirs
- Zone UTn : secteur d'aménagements légers et de bâtis d'intérêt collectif de mise en valeur des abords du Lacs de Peyre à Labouheyre.
- Zone UXc : secteurs urbanisés d'activités économiques principalement commerciales
- Zone UXc1 : secteur urbanisé d'activités commerciales de proximité
- Zone UXd : secteurs urbanisés d'activités économiques diversifiées
- Zone UXi : secteurs urbanisés d'activités économiques principalement industrielles
- Zone UXr : secteur de renouvellement urbain et d'accueil d'activités

## **Les Zones À Urbaniser**

---

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- soit de manière immédiate, dès lors que la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone,
- soit de manière différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLUi (modification, ...).
  - Zone 1AU : secteurs ouverts à l'urbanisation, à aménager pour une vocation principale d'habitat
  - Zone 1AUE : secteurs ouverts à l'urbanisation, à aménager pour une vocation d'équipements et d'hébergements, à caractère public ou d'intérêt collectif
  - Zone 1AUT : secteurs ouverts à l'urbanisation, à aménager pour une vocation touristique ou loisirs
  - Zone 1AUX : secteurs ouverts à l'urbanisation, à aménager pour une vocation d'activités
  - Zone AUR : secteurs fermés à l'urbanisation, de renouvellement urbain
  - Zone 2AU : secteurs fermés à l'urbanisation, à aménager pour une vocation principale d'habitat

## **Les Zones Agricoles**

---

Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces secteurs englobent du bâti non agricole existant de façon isolée ou en ensembles diffus.

- Zone A1 : espaces de terres, bâtis et installations liées à l'exploitation agricole, hors installations prévues aux articles L111-27, L111-28 et L111-29 du CU
- Zone A2 : espaces de terres, bâtis et installations liées à l'exploitation agricole, permettant les hors installations prévues aux articles L111-27, L111-28 et L111-29 du CU
- Zone Ap : espaces de terres et de protection des paysages agricoles, positionnés au sein du Site inscrit des vallées de la Leyre et/ou à proximité des bourgs
- Zone Aspr : secteur de ferme agricole compris dans le périmètre du SPR de Solférino

## **Les Zones Naturelles et Forestières**

---

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

- Zone N : espaces naturels ou semi-naturels, boisés et habités en quartiers ou en bâti diffus, protégés en raison de leur intérêt naturel, paysager et/ou patrimonial
- Zone Nf : espaces boisés d'exploitations forestières
- Zones NP : espaces naturels et humides de protection stricte en raison de leur fort intérêt écologique
- Zone Nm : espaces naturels et boisés compris dans les périmètres militaires
- Zone Npv : espaces destinés à des installations de production d'énergie renouvelable sous la forme de panneaux photovoltaïques au sol
- Zone Neol : secteurs destinés à des installations de production d'énergie renouvelable sous la forme d'éoliennes

## **Les STECAL**

---

Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, positionnés au sein des zones agricoles ou naturelles et forestières :

- Zone Ahs : sites de logements pour saisonniers agricoles
- Zone Ns : sites d'espaces aménagés d'activités de sports et loisirs principalement de plein air
- Zone Nt : sites d'aménagements et de bâtis d'accueil touristique
- Zone Nth : sites d'aménagements et de bâtis d'accueil touristique, comprenant des hébergements
- Zone Nx : sites d'activités économiques principalement artisanales ou industrielles

## ARTICLE 4 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

### A/ Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.

Les Documents graphiques délimitent les espaces concernés à la fois par :

- une protection en tant qu'Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,
- une protection des peuplements feuillus pour motifs d'ordre paysager et écologique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. De ce fait, les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit, conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23.
- Cette déclaration préalable n'est toutefois pas requise dans les cas visés à l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme (*rappel des dispositions en vigueur à la date d'établissement du présent règlement*) :
  - . lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
  - . lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier,
  - . lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code,
  - . lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière,
  - . lorsque les coupes et abattages sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage prévue par le titre III du livre Ier du code forestier.
- En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les coupes rases de peuplements feuillus ou mixtes sont interdites dans les cas suivants :
  - . sur une largeur d'au moins de 25 mètres depuis les berges des cours d'eau, dans le but de préserver les ripisylves et les arbres qui jouxtent immédiatement cette ripisylve. Cette largeur constitue un minimum et sera augmentée en cohérence avec l'épaisseur effective de la ripisylve existante ;
  - . sur une largeur d'au moins 10 mètres depuis les limites d'emprises des routes (A63, départementales, communales ou intercommunales).

## **B/ Emplacements Réservés**

Les Documents graphiques délimitent au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme des emplacements réservés (ER), destinés :

- soit à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts (ER),
- soit en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale

La destination de ces emplacements réservés, leurs bénéficiaires et l'indication des superficies concernées sont précisés dans les tableaux intégrés sur les Documents graphiques.

## **C/ Secteurs de diversité commerciale protégée**

Les Documents graphiques identifient, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, les sections de voies publiques le long desquelles les projets de changements de destination ou d'aménagement des locaux d'artisanat et de commerce de détail en rez-de-chaussée sont soumis à condition.

Les règles particulières applicables dans ces secteurs sont définies aux articles 3 du règlement des zones concernées.

## **D/ Périmètres d'attente de projet**

Les Documents graphiques délimitent, au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les secteurs soumis à une servitude "d'attente de projet" dans lequel les projets de constructions ou d'installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdits dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global

Les règles particulières applicables dans ces périmètres sont définies aux articles 3 du règlement des zones concernées.

## **E/ Limites de recul des constructions aux abords des routes classées à grande circulation**

Les Documents graphiques identifient les limites de reculs minimum des constructions aux abords des routes classées à grande circulation :

- soit en application des principes de recul prévus à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme dans les espaces non urbanisés, de 100 mètres depuis l'axe des voies autoroutières ou à statut de déviation, soit de 75 mètres depuis l'axe des autres voies classées à grande circulation,
- soit en application des mesures particulières prévues au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme dans les espaces non urbanisés, définies à l'OAP sectorielle concernée et délimitées sur les Documents graphiques,

Les voies et communes concernées à la date de rédaction du présent Règlement sont les suivantes :

- A63 (voie autoroutière) : Escource, Labouheyre, Liposthey, Pissos, Saugnac-et-Muret, Solférino
- RD834 : Garein, Luglon, Moustey, Pissos, Sabres, Saugnac-et-Muret, Trensacq,
- RD43 : Liposthey, Pissos, Sore
- RD651 : Sore

## **F/ Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt**

Les Documents graphiques identifient, au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'Urbanisme, les terrains d'interfaces entre les espaces urbains ou à urbaniser du PLUi, et les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt.

Les règles particulières applicables dans ces interfaces sont définies à l'article 7 du présent chapitre des Dispositions et règles générales du Règlement.

**G/ Patrimoine inventorié**

Les Documents graphiques identifient, au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Ces éléments de patrimoine inventoriés sont listés et décrits dans le Recueil dédié (pièce n°6 du PLUi).

Les prescriptions particulières qui se rattachent à ces éléments sont définies à l'article 8 du présent chapitre des Dispositions et règles générales du Règlement.

**H/ Bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières**

Les Documents graphiques désigne, au titre de l'article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles et en zones naturelles ou forestières.

Les bâtiments désignés sont listés à la pièce 6 du PLUi.

Les conditions qui s'appliquent dans le cas de projets de changement de destination sont précisées aux articles 3 du règlement des zones concernées.

**I/ Espaces verts et/ou plantations à préserver ou à réaliser en zones U**

Les Documents graphiques délimitent, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les secteurs d'espaces verts et de plantations localisés au sein des zones urbaines ou à urbaniser, à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique.

Les prescriptions qui se rattachent à ces secteurs sont définies aux articles 3 du règlement des zones concernées.

**J/ Prairies protégées en zones N**

Les Documents graphiques délimitent, au titre de l'article L151-23, les secteurs de prairies naturelles localisés au sein des zones N, à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique.

Les prescriptions qui se rattachent à ces secteurs sont définies aux articles 3 du règlement des zones concernées.

**K/ Secteurs de richesses de sol ou de sous-sol**

Les Documents graphiques délimitent, au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme, les secteurs dans lesquels les aménagements, installations et constructions de carrières sont autorisés.

Les prescriptions qui se rattachent à ces secteurs sont définies aux articles 3 du règlement des zones concernées.

**L/ Terres agricoles à préserver**

Le Documents graphiques délimitent, à l'intérieur du périmètre du SPR de Solférino et au titre de l'article L151-23 second alinéa du Code de l'Urbanisme, les espaces devant être maintenus agricoles ou jardinés et entretenus.

Les prescriptions qui se rattachent à ces secteurs sont définies à l'article 3 du règlement de la zone Uspr.

## ARTICLE 5 - SECTEURS D'INFORMATIONS INDIQUES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

**A/ Les secteurs d'aléa fort d'incendie de forêt**

**B/ Les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe**

**C/ Les zones inondables répertoriées**

Les dispositions particulières applicables dans ces secteurs et zones sont définies à l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement.

## ARTICLE 6 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES EN ANNEXES DU DOSSIER DE PLUI

Les Annexes du PLUi identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLUi.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- les dispositions (zonages et règlements) des Plans de Prévention des Risques (PPR) existants ou en projet.
- les dispositions (zonage et règlement) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Solférino
- les autres Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire du PLUi,
- les délimitations des secteurs d'aléas naturels et autres secteurs de contraintes d'urbanisme connus à ce jour, ne constituant pas des Servitudes d'Utilité Publique
- les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit,
- les zones de patrimoines archéologiques et les prescriptions qui s'y rattachent,
- les secteurs de règles particulières applicables sur le territoire du PLUi :
  - . périmètres opérationnels (ZAC ...),
  - . périmètres de droits de préemption (DPU, ZAD, ENS),
  - . périmètres de sursis à statuer,
  - . secteurs de conditions particulières aux autorisations d'urbanisme (permis de démolir, édification ou modification de clôtures, ...)
  - . secteurs de taxe d'aménagement.

## ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS NATURELS NON COUVERTS PAR UN PPR

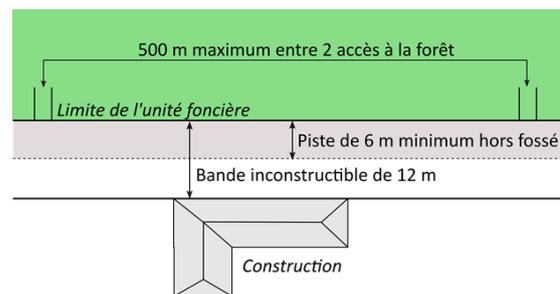
### 7.1/ PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS D'ALEAS D'INCENDIE DE FORET

#### ☐ Prescriptions applicables dans les zones Urbaines (U), À Urbaniser (AU) et STECAL

**A/ Dans les "Interfaces avec les zones d'aléa fort d'incendie de forêt"** identifiées sur les Documents graphiques, les constructions, opérations, installations et aménagements sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
- Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de préserver un espace périmétrique inconstructible de 12 mètres minimum de large. Cette espace comprendra une piste de 6 mètres minimum de large, aménagée en dehors des lots et hors fossé, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres au minimum, par exemple par interruption des continuités de clôtures, par création ou maintien d'une bande d'accès ou d'un cheminement entre domaine public et massif forestier, par maintien ou aménagement d'un franchissement de fossé ...

*Schéma illustratif de mise en œuvre des dispositions d'espace périmétrique, de piste et d'accès au massif forestier*

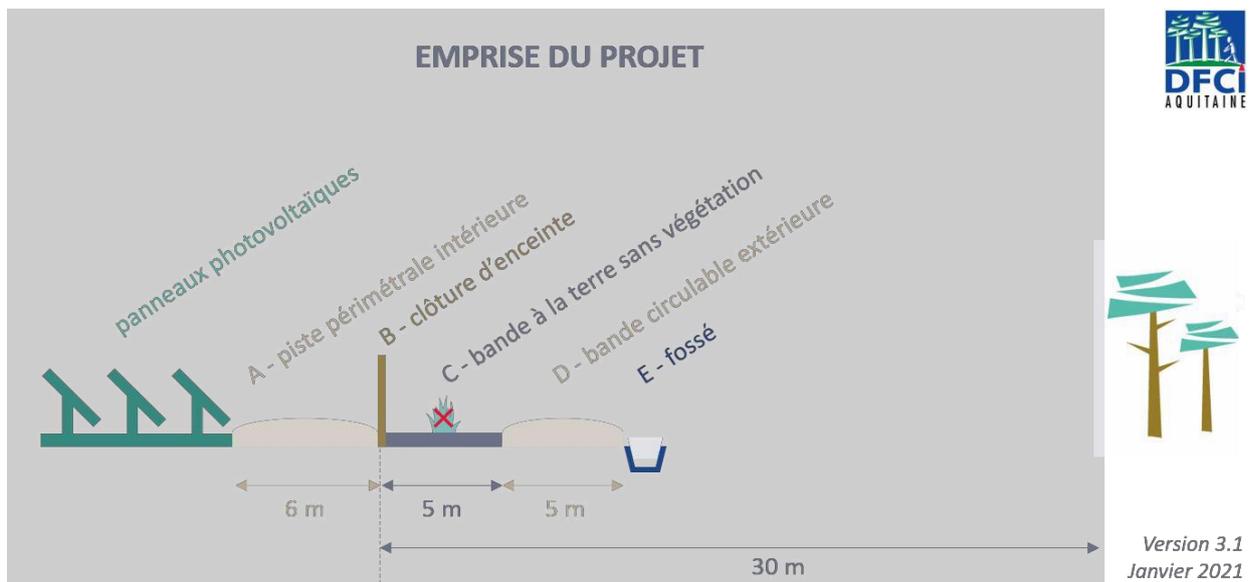


- Il est précisé que :
  - le recul ou l'espace de 12 mètres est destiné à limiter le risque de transmission du feu par onde de chaleur,
  - les piscines enterrées peuvent être autorisées à moins de 12 m, dans la mesure où elles ne font pas obstacle à cette rupture thermique,
  - la piste périphérique de 6 mètres doit être maîtrisée et pérenne, libre de tout obstacle entravant la circulation et ne doit pas constituer de situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie.
  - peuvent être comptés dans les dimensions de la piste tout chemin ou voirie adjacents à caractère pérenne.
- Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, doivent être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestiers, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Dans les interfaces identifiées, il est interdit de planter des essences facilement combustibles et/ou inflammables, notamment les résineux (pins, cyprès...), l'eucalyptus, le genêt, le bambou, le cotoneaster, le mimosa ...  
Quelques feuillus peu combustibles et/ou inflammables, qui présentent un risque moindre au regard des incendies, peuvent être conservés, à condition que ceux-ci ne gênent pas la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

**B/ En dehors des "Interfaces avec les zones d'aléa fort d'incendie de forêt",** les constructions, opérations, installations et aménagements sont susceptibles d'être soumises aux prescriptions visées ci-dessus, dès lors qu'ils se situent à moins de 12 mètres d'une zone d'aléa fort d'incendie de forêt.

### C/ Règles particulières

- Les mesures suivantes s'appliquent pour les constructions d'activités présentant un risque particulier :
  - . le recul de 12 mètres prescrit ci-avant est porté à 20 mètres pour toute construction de bâtiment industriel.
  - . cette distance est portée à 30 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Dans le cas de sites de parcs photovoltaïques, les préconisations spécifiques de DFCI définies pour ce type d'aménagements seront prises en compte.  
En particulier, une zone de sécurité autour des installations sera réalisée au sein de l'emprise du projet, avec un dispositif réalisé conformément au schéma ci-dessous, prévoyant notamment le positionnement de la clôture d'enceinte de l'installation à 30 mètres minimum des peuplements forestiers.



Source : document DFCI Aquitaine – Juin 2022

## ☐ Prescriptions applicables dans les zones Agricoles (A) et les zones Naturelles et forestières (N)

### A/ Règles générales

- Si une construction est située en zone d'aléa fort ou sur un terrain en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt, sa réalisation ou son extension n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul de 12 mètres minimum entre la construction et les limites du massif forestier.  
Pour l'application de ce recul de 12 mètres, il pourra être pris en compte la présence de feuillus peu combustibles et/ou inflammables, qui présentent un risque moindre au regard des incendies, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Cette zone de recul devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie par un traitement engazonné régulièrement entretenu.  
L'accès au massif forestier devra être garanti tous les 500 mètres au minimum, par exemple par interruption des continuités de clôtures, par création ou maintien d'une bande d'accès ou d'un cheminement entre domaine public et massif forestier, par maintien ou aménagement d'un franchissement de fossé ...
- Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Dans la bande de recul de 12 mètres, il est interdit de planter des essences facilement combustibles et/ou inflammables, notamment les résineux (pins, cyprès...), l'eucalyptus, le genêt, le bambou, le cotoneaster, mimosa ...  
Quelques feuillus peu combustibles et/ou inflammables, qui présentent un risque moindre au regard des incendies, peuvent être conservés, à condition que ceux-ci ne gênent pas la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Les changements de destination ne sont admis que si les prescriptions ci-dessus sont respectées, en particulier un recul des constructions à plus de 12 m de la zone d'aléa fort, et à condition que le bâtiment concerné se situe à une distance maximale de 100 mètres d'un ensemble bâti existant d'habitation ou d'activité.
- **Dans le cas de projets agrivoltaïques**, il est possible de permettre une adaptation de la conception et de l'exploitation la bande périmétrale de sécurité demandée autour des installations au vu des cultures qui seront installées dans le parc.  
Chaque porteur de projet devra proposer et préciser lors de la phase d'étude le traitement prévu de cette zone sachant que certaines prescriptions sont obligatoires sur l'emprise foncière du projet.

**B/ Règles particulières**

- Les mesures suivantes s'appliquent pour les constructions d'activités présentant un risque particulier :
  - . le recul de 12 mètres prescrit ci-avant est porté à 20 mètres pour toute construction de bâtiment industriel.
  - . cette distance est portée à 30 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Dans le cas de sites de parcs photovoltaïques, les préconisations spécifiques de DFCI définies pour ce type d'aménagements seront prises en compte (cf. chapitre C/ précédent).  
En particulier, une zone de sécurité autour des installations sera réalisée au sein de l'emprise du projet, avec un dispositif réalisé conformément au schéma présenté page précédente, prévoyant notamment le positionnement de la clôture d'enceinte de l'installation à 30 mètres minimum des peuplements forestiers.
- Dans le cas de projets agrivoltaïques, il est possible de permettre une adaptation de la conception et de l'exploitation la bande périmétrale de sécurité demandée autour des installations au vu des cultures qui seront installées dans le parc.  
Chaque porteur de projet devra proposer et préciser lors de la phase d'étude le traitement prévu de cette zone sachant que certaines prescriptions sont obligatoires sur l'emprise foncière du projet.

## 7.2/ PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTIONS SITUES DANS LES ZONES SENSIBLES AUX REMONTEES DE NAPPES

Les zones inondables connues sont délimitées sur les Documents Graphiques – secteurs d'information des risques.

### **Champ d'application :**

Les prescriptions s'appliquent aux constructions des destinations suivantes :

- exploitation agricole, lorsque la construction est destinée au stockage d'intrants,
- habitation,
- commerce et activités de services,
- équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les prescriptions s'appliquent également dans le cas d'un changement de destination vers une de ces destinations.

### **Prescriptions :**

- Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux débordements de nappe" identifiées aux Documents Graphiques – secteurs d'information des risques :
  - les sous-sols sont interdits,
  - les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
  - la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, sans être inférieure à + 30 cm par rapport au terrain naturel.
- Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux inondations de cave", identifiées aux Documents Graphiques – secteurs d'information des risques :
  - les sous-sols sont interdits.
  - les systèmes d'assainissements doivent être adaptés.

### **7.3/ PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES INONDABLES**

#### Sont interdits :

- . les nouvelles constructions (dont extensions et annexes des constructions existantes),
- . la reconstruction totale ou partielle d'une construction détruite ou démolie du fait de l'inondation,
- . le changement de destination ou d'usage d'une construction existante conduisant à une augmentation du risque, en termes de nombre de personnes exposées ou de vulnérabilité des biens,
- . la création de sous-sols,
- . la création de remblais, sauf aménagements publics de protection.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement de l'eau.

De plus, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions spéciales supplémentaires définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, au regard de leur nature, de leur localisation et/ou de l'état de connaissance de l'aléa d'inondation à la date de la demande.

## 7.4/ PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX PROJETS D'HABITAT DANS LES ZONES D'EXPOSITION FORTE OU MOYENNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

### Prescriptions (obligatoires) :

Les zones d'exposition aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux sont identifiées en pièce annexe du dossier de PLUi.

Les projets de constructions d'habitat dans ces zones d'exposition forte ou moyenne doivent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L. 112-20 et suivants, et articles R.112-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de mise en œuvre d'une étude géotechnique.

### Recommandations concernant l'environnement immédiat des constructions (facultatives) :

#### ▪ Eviter :

- La plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf s'il est mis en place un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres ;
- Un pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est comprise entre 0 et 10 mètres.

#### ▪ Prévoir :

- à défaut de réseau collectif ou de prescriptions particulières définies par l'autorité compétente, des éventuels rejets d'eaux pluviales ou des puits d'infiltration préférentiellement situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction ;
- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'au moins 1,2 m de largeur, sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
- le captage des écoulements de faible profondeur lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction ;
- la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres en présence d'arbres ou arbustes avides d'eau situés à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité.

## ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PATRIMOINES INVENTORIES

### 8.1 Le patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et si nécessaire restaurés.

Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite, sauf dans les cas justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.

Une démolition partielle et/ou une modification des structures sont admises si elles s'inscrivent dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale, en cohérence avec l'architecture initiale du bâti concerné.

Les projets d'extension, d'aménagement et de modification doivent respecter les caractéristiques architecturales et historiques du bâti initial, en mettant en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités intrinsèques du bâti inventorié.

Les caractéristiques suivantes doivent notamment faire l'objet d'une attention particulière et être respectées :

- sa volumétrie générale et le cas échéant la volumétrie de ses différentes parties, y compris la forme des toitures ;
- l'aspect et la finition des matériaux de façades, de couverture et d'ouvertures, qu'ils soient identiques ou d'aspect similaire avec ceux d'origine ;
- l'ordonnement des ouvertures sur les différentes façades (portes, fenêtres, ...) ;
- les couleurs utilisées en façades, sur les éléments de modénature et en menuiseries. En cas de restauration ou de ravalement, les couleurs choisies doivent respecter les nuances et la complémentarité des couleurs initiales, soit en recherchant une stricte correspondance, soit en proposant des teintes et/ou tons modifiés cohérents à l'échelle d'ensemble de la construction ;
- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres), ne doivent pas être recouvertes par un enduit ou une peinture. Seul le badigeon à la chaux est admis comme finition extérieure afin d'assurer la protection ;
- Un badigeon à la chaux peut être mis en œuvre sur les bardages, pans bois ou les pierres de taille laissés apparents.
- Les maçonneries de moellons ou de briques peuvent exclusivement recevoir un enduit à la chaux
- les façades ou parties de façades à pans de bois (colombages), lesquels ne doivent pas être recouverts par un enduit ;
- les bardages bois (planches et couvre joints) existants, qui doivent être remplacés ou complétés par des éléments de même aspect et avec une mise en œuvre similaire à celle d'origine (généralement dans le sens vertical).
- les éléments du décor des façades (modénature), qui doivent être conservés, reconstitués si nécessaire, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction.

Des modalités différentes de celles indiquées ci-dessus sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture initiale (historique) de la construction.

Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante risquant de les dénaturer ou de les banaliser, est interdit.

Avant tout projet, il est conseillé de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine, conseil auprès de la collectivité (Communauté de Communes ou Commune), au CAUE des Landes ou à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Landes.

## 8.2 Le petit patrimoine :

Cette catégorie regroupe les autres éléments construits non cadastrés, notamment des ouvrages liés à l'eau (puits, fontaines, sources, ...), des édifices culturelles (croix, chapelles, calvaires ...), des éléments d'intérêt historique ou identitaire liés à l'occupation des lieux (fours à pain, poulaillers, bordes, abris, pigeonniers, toits à porcs, bornes, ...)

Ces éléments de patrimoine doivent être conservés et le cas échéant restaurés.

Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite, sauf dans les cas justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.

En cas de projets de restauration ou de reconstruction, il s'agit de :

- respecter la volumétrie originelle de l'élément,
- mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
- conserver, sauf impossibilité technique, la fonction originelle de l'élément, sa visibilité et le cas échéant son accessibilité (si positionné en espace public ou collectif), en portant attention à la qualité d'aménagement et d'entretien de son environnement immédiat.

## 8.3. Les arials remarquables :

Cette catégorie recense les ensembles de bâtiments, d'espaces libres ouverts formant une clairière dans le massif forestier, et de plantations de feuillus généralement des chênes, constitutifs du motif patrimonial et paysager traditionnel de "l'airial".

Ils sont inventoriés en raison de la qualité particulière du site et de l'intégrité de tout ou partie du bâti (maison et annexes) qui le constitue.

Le bâti ancien représentatif de l'architecture traditionnelle de la Haute Lande, ainsi que les petits édifices (fours à pains, puits, abris ...) témoins de l'histoire des lieux doivent être conservés.

Leurs caractéristiques architecturales doivent être respectées en cas de travaux de rénovation ou d'extension, le cas échéant en mettant en œuvre les dispositions prévues aux alinéas 8.1 et 8.2 du présent article pour le patrimoine inventorié.

Les annexes d'habitations nouvelles ou celles d'intérêt patrimonial faisant l'objet d'une relocalisation sur le site dans un but de préservation, doivent être dissociées de la construction principale et implantées à une distance minimale de 10 mètres de celle-ci mesurés au plus proche des façades.

Cette distance peut être réduite à 5 mètres pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède 10 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes nouvelles (hors piscines) est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes d'intérêt patrimonial faisant l'objet d'une relocalisation sur le site sera identique à l'emprise au sol initiale.

Les espaces extérieurs, y compris les chemins et allées desservant le site, doivent demeurer non imperméabilisés et préférentiellement enherbés.

Tout aménagement et toutes nouvelles installations dans ces espaces extérieurs doivent s'inscrire de manière discrète dans le site, en respectant l'organisation des différents éléments constitutifs du site d'airial (bâti et non bâti) et sa qualité paysagère d'ensemble.

Les jardins potagers existants seront préférentiellement conservés et entretenus.

Les ensembles d'arbres feuillus isolés ou formant bosquets, parc ou lisières du site d'aerial doivent être conservés.

Leur suppression (arrachage) est interdite, sauf dans les cas justifiés de mauvais état phytosanitaire, de risques avérés pour les personnes et les biens, ou d'impératif pour le fonctionnement de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations nouvelles d'arbres doivent être de chênes, éventuellement de châtaigniers ou espèces fruitières. La plantation de haies d'essences locales peut également être prévue dans un but d'intimité de certains parties de ces espaces, à condition que ces haies ne soient ni continues, ni rectilignes.

## ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire communautaire est concerné par les zones géographiques de protection du patrimoine archéologique suivantes, rappelées dans les annexes du PLUi, qui sont soumises aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine.

### Sites qui présentent un intérêt de protection, de mise en valeur et de requalification pour des motifs d'ordre culturel et historique

Dans ces sites, la réalisation de toute construction, ouvrage ou travaux portant atteinte au sous-sol est en principe interdite

Commune	Nom du site	Description
Moustey	1. Église Saint-Pierre-ès-Liens de Biganon 2. Capelle de Castéra	1. occupation antique et église médiévale 2. prieuré médiéval

### Sites sensibles de patrimoine archéologique

Dans ces sites, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation

Commune	Nom du site	Description
Argelouse	Le Bourg	Église et cimetière, fabrique, Moyen Âge. Époque moderne
Belhade	1. Le Bourg 2. Château de Belhade	1. église et cimetière Moyen Âge 2. motte castrale, château, moulin - Moyen Âge. époque moderne
Bélis	L'Église	Vestiges médiévaux (église, cimetière) <u>N.B.</u> : vestiges anciennement signalés sans précisions de localisation à « Tanton » : sépulture protohistorique. Risques de découvertes fortuites au cours de travaux.
Brocas	1. La Téoulère 2. Barreyrat, bords du Biensang 3. Libon, Lavigne 4. Libon 5. Layot 6. Le Bourg, Laurens 7. Mounic 8. Cabannes 9. Mongin 10. Lassalle 11. Grand Maurans 12. Esquerlé 13. Étang des Forges, pré des mosaïques	1. habitat fortifié, Âge du Bronze final ou Âge du Fer 2. habitat, haut Moyen Âge. Moyen Âge 3. habitat groupé, Moyen Âge 4. occupation, Protohistoire 5. occupation, Protohistoire 6. nécropole, bourg, église et cimetière, Moyen Âge 7. occupation, Néolithique 8. habitat, Paléolithique 9. atelier de potier, Moyen Âge 10. maison forte, Moyen Âge 11. villa, maison forte, Moyen Âge 12. occupation, Néolithique 13. bâtiment, Gallo-romain
Callen	1. Ancien bourg, ancienne église Saint-Pierre 2. Pirette	1. maison noble, église, cimetière, Moyen Âge. Époque moderne 2. château, moulin, Moyen Âge. Époque moderne <u>N.B.</u> : vestiges anciennement signalés sans précisions de localisation à « Arnaudet » (lances et éperons) et à « Douc de Lucpet » (motte castrale probable).
Canenx-et-Réaut	1. Bordelouque 2. Matalin 3. Canenx 4. Tuc de Thillon 5. Château de Canenx 6. Pradon 7. La Hubla	1. occupation, Âge du Bronze 2. occupation, Âge du Bronze 3. église et cimetière, Moyen Âge 4. occupation, Néolithique, Âge du Bronze 5. château fort, Bas Moyen Âge 6. motte castrale, Moyen Âge 7. occupation, Néolithique, Âge du Bronze

Commune	Nom du site	Description
	8. Le Bouscat 9. Réaut 10. Château de Réaut 11. Loustaounaou 12. Pouy	8. occupation, Âge du Bronze 9. église et cimetière, Moyen Âge 10. château fort, Bas Moyen Âge 11. occupation, Néolithique. Âge du Bronze 12. habitat, Âge du Bronze final
Cère	1. Moulin de Caillaou 2. Église Saint-Martin. Le Bourg 3. Château de Poyferré 4. L'Huillère 5. Paulin 6. Pont de Junca, Pegleyze	1. habitat, atelier métallurgique (?), Âge du Bronze Moyen. 1 <sup>er</sup> Âge du Fer 2. vestiges médiévaux 3. château fort médiéval 4. occupation néolithique 5. tumulus, Âge du Bronze. Âge du Fer 6. occupation, 2 <sup>e</sup> Âge du Fer
Commensacq	1. Le Bourg 2. Le Bourg 3. Mexico, Laste	1. église Saint-Martin et cimetière, Moyen Âge 2. occupation préhistorique 3. production artisanale, habitat, Gallo-Romain
Escource	1. L'Église 2. Saint-Antoine-des-Traverses	1. église et cimetière, Moyen Âge 2. hôpital médiéval <u>N.B.</u> : Vestiges archéologiques anciennement signalés sans précision de localisation (« Tertre de Capdepin » : tumulus protohistorique) Risques de découvertes fortuites au cours de travaux.
Garein	1. L'Église 2. Carrière des Miqueous 3. Menjouasse 4. Le Moulin Vieux	1. vestiges médiévaux 2. traces d'exploitation de carrière, Moyen Âge à Époque contemporaine 3. butte d'époque indéterminée (motte castrale ?) 4. moulin à eau, Bas Moyen Âge <u>N.B.</u> : Le Piat : vestiges d'une maison noble médiévale
Labouheyre	1. Le Bourg 2. Bilot	1. enceinte, motte castrale, habitat, église et cimetière, Moyen Âge 2. voie antique
Labrit	1. Bos de Jus 2. Tucoous 3. Le Bourg 4. La Place 5. Tailleurs	1. occupations mésolithique et néolithique 2. occupations mésolithique et néolithique 3. église et cimetière, Moyen Âge 4. bourg, Moyen Âge 5. château d'Albret, Moyen Âge
Liposthey	1. Landes de Citran	1. dépôt monétaire, Haut-Empire Découverte ancienne sans précision de localisation. Risques de découvertes fortuites
Luglon	Le Bourg, église Saint-Laurent-et-Saint-Girons	Vestiges de l'église primitive, Moyen Âge
Luxey	1. Le Bourg 2. Bordessoule 3. Gilles 4. Capdet 5. Le Moulin de Gouadeleyre 6. Gleyzevielle	1. église, cimetière, habitat, Moyen Âge 2. prieuré médiéval 3. hôpital médiéval 4. motte castrale médiévale 5. gué, pont, moulin, Moyen Âge 6. occupation gallo-romaine, église et cimetière, Moyen Âge
Maillères	1. Chicot 2. Maysonnave, Moujouis 3. Le Bourg 4. Saint-Rémy 5. Saint-Rémy	1. motte castrale médiévale 2. enceinte protohistorique 3. église et cimetière médiéval 4. habitat, Âge du Bronze 5. église de Malebat, Moyen Âge
Mano	1. Ancien Bourg 2. Le Château	1. église, cimetière, village, moulin, Moyen Âge 2. château, Moyen Âge
Moustey	3. Quillet 4. Lombard 5. Moulin de Biganon 6. Moulin de Couyes	3. tuilerie, atelier de potier et quartier disparu 4. nécropole, Âge de Fer, mottes castrales, maison forte de Hau 5. moulin à eau, probablement d'origine médiévale

Commune	Nom du site	Description
	7. Bourg de Moustey 8. Berdoy	6. moulin à eau d'époque moderne 7. occupation antique, églises et cimetières médiévaux, verrerie moderne, halle 8. trésor monétaire antique
Pissos	1. Le bourg, église Saint Pierre 2. Église Saint-Jean-Baptiste, Richet	1. église, cimetière, Moyen Âge 2. église, cimetière, Moyen Âge
Sabres	1. Guiraute 2. Rotgé 3. Mouliocq 4. Petit Bourg 5. Jeannicoy 6. Guente, Magnan 7. Lande de Paguetout 8. Le Bourg 9. Piou Roumiou 10. Gaillèbes, Griman 11. Laste, Sarpout	1. habitat, Moyen Âge. époque moderne 2. occupation, Préhistoire 3. occupation, Préhistoire ; moulin à eau, époque moderne 4. chapelle et maison forte, Moyen Âge 5. occupation, Préhistoire 6. occupation, moulin à eau, Moyen Âge. époque moderne 7. occupation, Préhistoire 8. église et cimetière, Moyen Âge 9. vestiges gallo-romains 10. occupation, Préhistoire 11. production artisanale, habitat, Gallo-romain
Saunac-et-Muret	1. Chapelle de Muret 2. Bourg de Saunac 3. Loullière 4. La Garabosse 5. Saunac Est	1. église et cimetière, Moyen Âge 2. église et cimetière, habitat, Moyen Âge 3. habitat, Moyen Âge 4. éperon barré, Protohistoire-Moyen Âge 5. atelier de résinier, Gallo romain ; habitat, haut Moyen Âge
Le Sen	1. Le Bourg 2. Moulin du prieuré	1. prieuré, cimetière, Moyen Âge 2. moulin, Moyen Âge
Solférino	Lande communale de Cap de Pin	découvertes anciennes mal localisées de vestiges protohistoriques ou médiévaux Risques de découvertes fortuites au cours de travaux.
Sore	1. La Ville 2. Moulin de Sore 3. Pont de Sore. Le Stroucs 4. Église Saint-Jean-Baptiste 5. Le Bourg, Cimetière paroissial 6. Trésor de la Grotte 7. Camp de Castelsarrazin	1. bourg médiéval (portes, halle, chapelles, cimetière, motte castrale, hôpital, cimetière de l'hôpital) 2. moulin à eau médiéval 3. pont médiéval 4. église médiévale 5. cimetière médiéval 6. dépôt monétaire médiéval 7. camp, Néolithique. 2 <sup>e</sup> Âge du Fer
Trensacq	1. Chioule 2. Mautère, Barade de Perprise 3. Courgeyre 4. Le Bourg 5. La Fontaine de Saint-Eutrope	1. motte castrale, Moyen Âge 2. ateliers de résiniers, habitat, Antiquité. Moyen Âge 3. ateliers de résiniers, habitat, Antiquité 4. église et cimetière, Moyen Âge 5. chapelle, Moyen Âge
Vert	1. Le Bourg 2. Les Tuilleries 3. Peyran 4. Bernache	1. église et cimetière médiévaux 2. ateliers de céramique, Bas Moyen Âge et Époque moderne 3. occupation, Âge du Bronze. Âge du Fer ; habitat groupé, Bas Moyen Âge 4. habitat, 1 <sup>er</sup> Âge du Fer
Solférino	Lande communale de Cap de Pin	découvertes anciennes mal localisées de vestiges protohistoriques ou médiévaux Risques de découvertes fortuites au cours de travaux.

Dans tous les cas (à l'intérieur ou à l'extérieur des zones géographiques sensibles), les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être déclarés auprès du Ministère de la Culture – Direction des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, ou bien auprès du maire de la Commune, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

## ARTICLE 10 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire intercommunal, les largeurs de zones de bruit, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique sont rappelés en pièce Annexe du PLUi.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans une zone de bruit définie par ces arrêtés, les dispositions relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur doivent être mises en œuvre, et une attestation de prise en compte de ces dispositions doit être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 11 - MODALITES D'APPLICATION DANS LE CAS D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Dans le cas de constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics", les règles suivantes définies par le présent Règlement peuvent ne pas être appliquées :

- Les dispositions d'implantation des constructions (articles 4), à l'exception des obligations découlant de l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, d'autres dispositions du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables, de règles de valeur supérieure au PLUi (notamment les servitudes du SPR, de PPR ...) ou de l'application du Règlement de la voirie départementale, et sous réserve des règles de droit civil (notamment de prospect),
- Les dispositions de volumétrie des constructions (articles 5), à l'exception des obligations découlant de l'application de règles de valeur supérieure au PLUi (notamment les servitudes du SPR, de PPR ...).

## ARTICLE 12 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf indications contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLUi.

### 12.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 4.1 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement,
  - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
  - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

### 12.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 4.2 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de la limite,
  - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
  - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces publics dans lesquels la circulation automobile est impossible (tels que parcs publics, cimetières, terrains de sports ...).

### 12.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (articles 4.3 des zones)

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
- dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## 12.4 Implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau (articles 4.1 et 4.2 des zones)

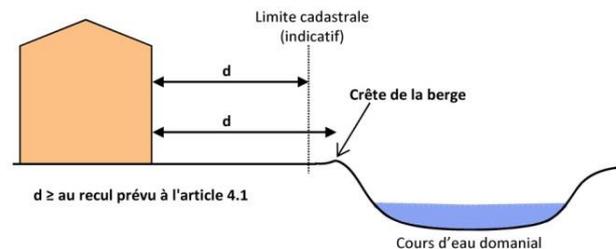
### ▪ Application pour les articles 4.1

Rappel de la rédaction : "Les constructions doivent être implantées à x mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée".

Dans ce cas, le cours d'eau domanial constitue une emprise publique, dont la limite cadastrale se positionne au niveau des berges.

Le recul minimal des constructions prescrit par le Règlement est mesuré, comme illustré ci-contre, par rapport au point haut (crête) de talus des berges.

Toutefois, si ce point haut ne correspond pas à sa limite cadastrale et se situe à l'intérieur de l'emprise du cours d'eau (comme illustré sur le schéma ci-contre), le recul minimal est mesuré par rapport au point le plus rapproché c'est-à-dire la limite cadastrale.

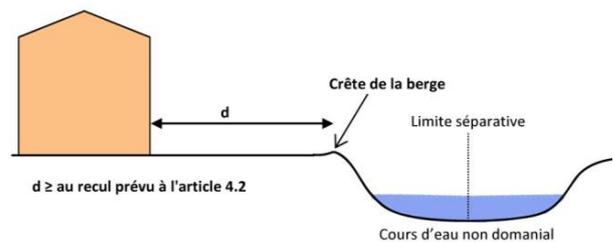


### ▪ Application pour les articles 4.2

Rappel de la rédaction : "Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de x mètres minimum de la limite séparative concernée"

Dans ce cas, le cours d'eau non domanial ne constitue pas une emprise publique. La limite séparative se situe le plus couramment au point milieu du cours d'eau.

Le recul minimal des constructions prescrit par le Règlement est mesuré, comme illustré ci-contre, par rapport au point haut de talus des berges.



## 12.5 Constructions et éléments autorisés dans les marges de reculs et les limites d'alignements

A condition d'être conformes aux règles de qualité urbaine et architecturale des zones, aux règles de dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et aux règles de droit civil (notamment le droit de propriété et les règles de prospect), sont autorisés à l'intérieur des marges de reculs et des limites d'alignement définies aux articles 4.1, 4.2 et 4.3 :

- les balcons, débords de toitures, éléments de décor architecturaux et auvents sans appui au sol,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative (< 30 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières étant soumises aux dispositions applicables aux constructions),
- les clôtures,
- les locaux techniques, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (énergie, eau, défense incendie, voirie, transport, déchets ...),
- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques), sauf si cela compromet le passage pour les PMR sur voie publique ou collective, selon les normes en vigueur.

## ARTICLE 13 - DEFINITION DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Les définitions de destinations et sous destinations ci-après sont établies des référentiels suivants :

- l'arrêté du Ministre du logement et de l'habitat durable du 10 novembre 2016,
- les précisions apportées par le "*Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*" publié en avril 2017 (CEREMA)

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

### ☐ Destination "Exploitation agricole et forestière"

#### ▪ sous-destination "Exploitation agricole"

Il s'agit des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.

#### ▪ sous-destination "Exploitation forestière"

Il s'agit des constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### ☐ Destination "Habitation"

#### ▪ Sous-destination "Logement"

Il s'agit des constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement".

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

Elle comprend également :

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

#### ▪ sous-destination "Hébergement"

Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## □ Destination commerce et activité de services

### ▪ sous-destination "Artisanat et commerce de détail"

Il s'agit des constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

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

### ▪ sous-destination "Restauration"

Il s'agit des constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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

### ▪ sous-destination "Commerce de gros"

Il s'agit des constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle recouvre les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville ...).

### ▪ sous-destination "Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"

Il s'agit des constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens

Elle recouvre les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

### ▪ sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique"

Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Tous les hôtels ainsi que toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- sous-destination "Cinéma"

Il s'agit des constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"**

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

- sous-destination "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"

Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Elle comprend les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...).

Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...), ainsi que les maisons de services publics.

- sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"

Il s'agit des constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle comprend les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...

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

- sous-destination "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle comprend l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

- sous-destination "Salles d'art et de spectacles"  
Il s'agit des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.  
Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- sous-destination "Equipements sportifs"  
Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.  
Elle comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, ainsi que les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football ...).
- sous-destination "Autres équipements recevant du public"  
Il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination.  
Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.  
Elle recouvre également les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### □ Destination "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire"

- sous-destination "Industrie"  
Il s'agit des constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.  
Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances, y compris les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).  
Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
- sous-destination "Entrepôt"  
Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.  
Elle comprend les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- sous-destination "Bureau"  
Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- sous-destination "Centre de congrès et d'exposition"  
Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.  
Elle comprend les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## ARTICLE 14 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

### Accès et bandes d'accès

Est considéré comme accès, l'espace qui permet la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut être selon le cas :

- un linéaire de terrain ("portail") ou de construction ("porche"),
- une partie de terrain dédiée à un usage de passage automobile ("bande d'accès").

Est considéré comme bande d'accès :

- soit une allée ou un chemin privé et réservé, destiné aux liaisons internes à une unité foncière,
- soit une servitude de passage automobile établie sur terrain privé et permettant la desserte d'un autre terrain comportant un maximum de 2 logements, d'une 1 activité, ou d'1 logement et 1 activité.

Un passage automobile qui ne répond pas à la définition ci-dessus de "bande d'accès" constitue une "voie".

### Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse (ou d'une toiture à pente cachée) et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Lorsqu'elle prend l'acrotère comme référence, la hauteur réglementée d'une construction est mesurée au niveau le plus haut de l'acrotère.

### Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

*Il est rappelé que, même si le Code de l'Urbanisme ne soumet pas des travaux à autorisation ou déclaration préalable, ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement.*

### Alignement

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

### Aménagement d'une construction

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Annexe

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

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Changement de destination

Le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination ou une sous-destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont engagés.

### Chevrons d'avant-toits apparents

Exemples de réalisations :



### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage, à l'exception d'un bâtiment, destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec soit le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès.

### Commerces

#### Ensemble commercial :

Conformément à l'article L752-3 du Code du Commerce, font partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

#### Unité commerciale

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale.

Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

#### Surface de vente (mesurée en m<sup>2</sup>) :

La surface de vente comprend l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, l'espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, ainsi que l'espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris dans la surface de vente : les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

(Source : II-A du chapitre 1 de la circulaire du 16 janvier 1997, la loi 96-1181 du 30 décembre 1996).

## Construction

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

### Construction existante

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

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Constructions contiguës

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre par des éléments fixes générant une emprise au sol.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations, aménagements au sol et sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux ...).

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

### Egout du toit

L'égout constitue la limite ou ligne basse des pans de couverture, d'où sont récupérées les eaux de pluie.

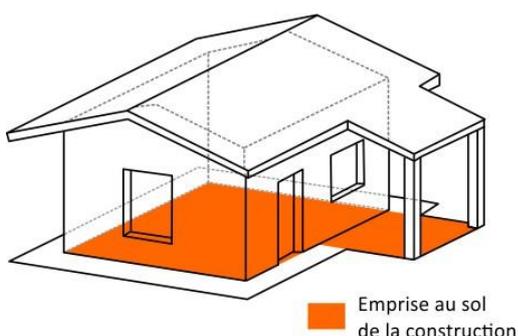
### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

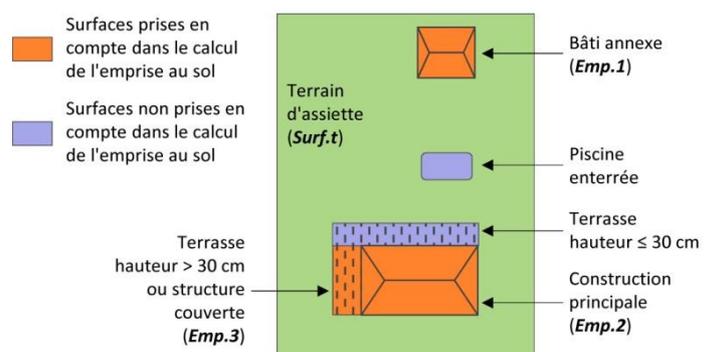
Modalités d'application : sont exclus du calcul de l'emprise au sol des constructions tel que prévu aux articles 5.1 du Règlement :

- les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements,
- les constructions enterrées, dont piscines non couvertes,
- les terrasses présentant une hauteur inférieure ou égale à 30 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

*Illustration des surfaces à prendre en compte à l'échelle d'un bâtiment*



*Illustration des surfaces à prendre en compte à l'échelle d'un terrain*



Le pourcentage d'emprise au sol est calculé comme suit : 
$$\frac{\text{Emp.1} + \text{Emp.2} + \text{Emp.3} \dots}{\text{Surf.t (surface totale terrain)}} \times 100$$

### Espaces libres de pleine terre et autres espaces libres

Les "espaces libres de pleine terre" visés dans le Règlement correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...).

Sauf indication particulière dans le règlement des zones, les autres espaces libres visés par le PLUi sont ceux non occupés par des constructions, des installations, des aires de stationnement artificialisées (bitumées ou bétonnées) ou des voiries.

### 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.

### Façades

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.

Le nu de la façade est la partie extérieure du mur comprenant l'isolation, faisant abstraction des retraits et des modénatures.

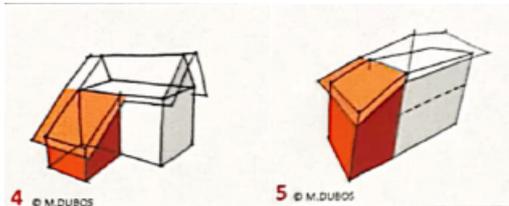
### Faîtage

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre deux versants de pentes opposées.

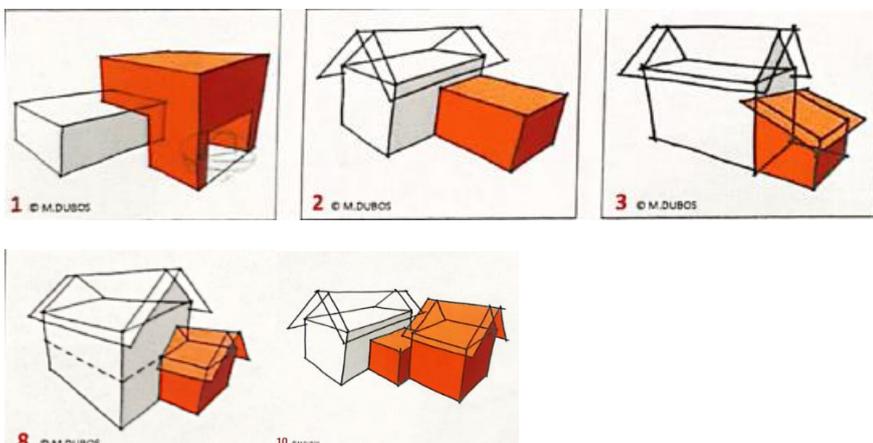
### Formes géométriques simples

Les schémas ci-après illustrent la mise en œuvre du principe de "formes géométriques simples" exprimé aux articles 6.1 du Règlement, dans le cas de projets neufs ou d'extensions associant plusieurs volumes bâtis différents. Les exemples illustrés ne sont pas exhaustifs et d'autres formes peuvent être envisagées.

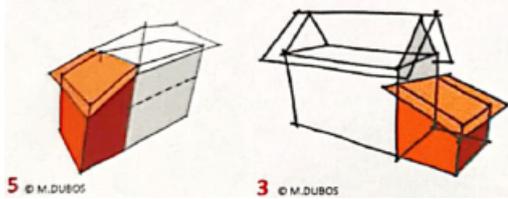
- *Des continuités avec les volumes existants, en prolongeant les toitures existantes*



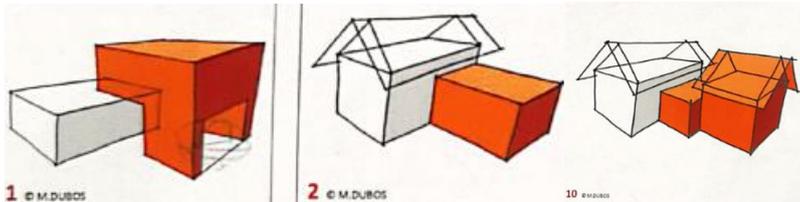
- *Des imbrications de volumes simples jouant sur les oppositions entre les formes, le type de pente, la taille des volumes, les axes de composition et leur décalage*



- *La toiture mono-pente quand elle est adossée à un pignon ou quand elle suit le toit rampant*



- *La toiture terrasse quand on veut créer un vrai décalage formel avec une autre toiture, quand on se trouve en limite de propriété ou en bas de pente ou servir de volume de transition.*



### Gabarit

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

### Hauteur

La hauteur d'une construction correspond à la mesure de la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

#### Modalités pour l'application de la hauteur maximale prescrite par le Règlement :

- Sur terrain plat, la hauteur de la construction est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.
- Ne sont pas prises en compte pour le calcul de la hauteur maximale, les installations techniques privées (cheminées, éoliennes de production électrique individuelle ...) et les installations techniques nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (notamment du réseau électrique).

### 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 postérieures. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

### Local accessoire

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

### Projet d'exception

Projet de construction relevant d'une conception particulière et volontariste, au travers de sa dimension technologique, environnementale ou architecturale.

Cette qualification permet aux projets de déroger aux règles communes d'aspect extérieur prévues aux articles 6 du Règlement. Pour s'inscrire dans cette définition, il est prévu :

- un accompagnement et un examen spécifiques des projets, sur la base d'une note de description du parti d'aménagement choisi et du caractère "exceptionnel" de l'architecture,
- la nécessité d'un avis positif d'une commission spécifique de la collectivité.

### Noue

Fossé large et peu profond, aux rives en pente douce, et généralement végétalisé.

### Séquence de voie

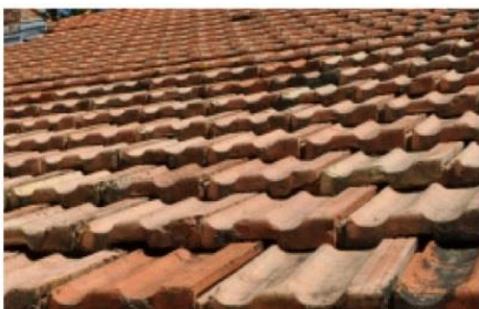
Ensemble de constructions, situées sur une même façade de voie ou en vis-à-vis de part et d'autre de la voie, sur un ou plusieurs îlots, qui présentent une unité d'aspect du fait de leur mode d'implantation et/ou de leur architecture.

### Tuiles traditionnelles (illustrations)

#### Types de tuiles traditionnelles attendues dans le cas général



Tuile ronde type "canal", fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé

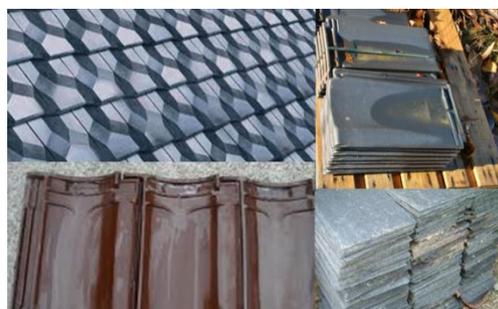


Tuile plate type "de Marseille", d'aspect terre cuite rouge-orangé

#### Exemple de tuiles non acceptées, sauf si identiques à l'existant en cas de rénovation ou exception prévue dans le Règlement



Tuile ronde type "méridionale", peu galbée, de teinte pastel



Tuile terre cuite ou vernissée noire, grise ou autre couleur, tuile plate aspect ardoise

### **Venelle**

Petite rue étroite, dédiée généralement à la circulation piétonne et vélo.

### **Voies et 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.

#### Modalités d'application pour le PLUi :

Pour l'application du Règlement et notamment de ses articles 4.1 et 9.2, la définition est précisée comme suit

- Les voies visées par le règlement comprennent les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation générale.
- Un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (*cf. définition ci-avant*) constitue une voie.
- Les emprises publiques recouvrent tous les espaces appartenant au domaine public ne pouvant être qualifiés de voies, mais dans lesquels la circulation publique est possible (même si localement limitée ou interdite), telles que places, rues piétonnières, venelles ou pistes cyclables.

A l'inverse, ne constituent pas des emprises publiques (sauf mention particulière dans le corps du règlement), les cours d'eau domaniaux, cimetières, parcs et jardins publics, terrains de sports.

### **Voie en impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC1, UC2, UC3

## CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UC1, UC2, UC3 couvrent les secteurs centraux des bourgs. Ce sont des zones multifonctionnelles, destinées principalement à l'habitat, et qui ont vocation à accueillir les commerces, services et équipements de proximité.

La zone UC1 couvre les espaces centraux des bourgs dits "cités", caractérisés par une structuration en îlots bâtis relativement denses, organisés souvent à l'alignement et en mitoyennetés.

Elle concerne les centres de ville ou de bourgs des communes de Labouheyre, Labrit, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres, Sore.

La zone UC2 couvre les espaces centraux des bourgs dits "rues" ou "clochers", caractérisés par un bâti de densité généralement moyenne à faible, avec des implantations diversifiées sur ou en reculs des limites de propriétés.

Elle concerne les centres de bourgs des communes de Belhade, Bélis, Brocas, Callen, Cère, Commensacq, Escource, Garein, Liposthey, Luglon, Maillères, Saugnac-et-Muret, Solférino, Trensacq.

La zone UC3 couvre les espaces centraux des bourgs dits "airiaux", caractérisés par un bâti généralement de faible densité et aéré, ménageant de larges espaces verts, et des implantations le plus souvent en reculs des limites de propriétés.

Elle concerne les centres de bourgs des communes d'Argelouse, Canenx-et-Reault, Le Sen, Manon, Vert.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, sont admis aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrain de camping, village de vacances ou parc résidentiels de loisirs.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Entrepôt" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage,
- dans le cas d'une destination d'Entrepôt, celle-ci doit être nécessaire au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité admis dans la zone du PLUi concernée par le projet, et situé sur le terrain même du projet ou sur un terrain limitrophe.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), celles-ci sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou programmes de logements, précisés au tableau des réservations.
Secteurs de diversité commerciale protégée	Dans ces secteurs, le changement de destination des locaux à destination commerciale ou de services situés en rez-de-chaussée est interdit, sauf à maintenir une affectation similaire : restauration, services, hébergement hôtelier, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Périmètre d'attente de projet	<p>Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>. l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,</li> <li>. l'extension des constructions existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.</li> </ul> <p>La servitude d'attente de projet et cette interdiction seront levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. soit après approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,</li> <li>. soit 5 ans après la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Espaces verts et/ou plantations à préserver ou à réaliser	<p>Dans les périmètres concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés, et le cas échéant être remplacés par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte,</li> <li>. les éventuels aménagements envisagés ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains</li> <li>. seuls sont autorisées l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre concerné n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, les installations de service public ou d'intérêt collectif, les aménagements d'accès et les clôtures.</li> </ul>

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Dispositions dans la zone UC1

###### ☐ Règles générales

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain et la continuité visuelle du front bâti existant, constituée par les façades des constructions et/ou des murs de clôtures le long de la voie ou de l'emprise publique.

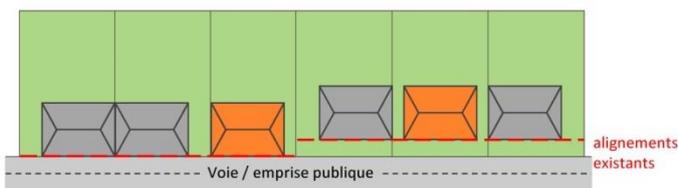
Selon ces critères et le projet envisagé, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant leur logique d'implantation sur la séquence de voie concernée,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension, d'implantation d'annexe ou de nouvelle construction positionnées en façade de voie ou emprise publique.

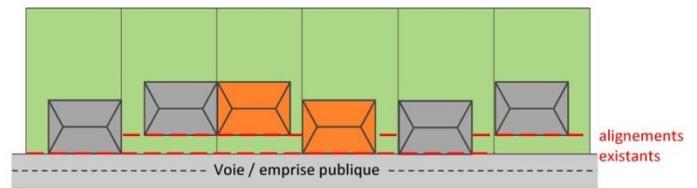
A défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, la façade des constructions principales doit être implantée à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

###### Schémas illustratifs :

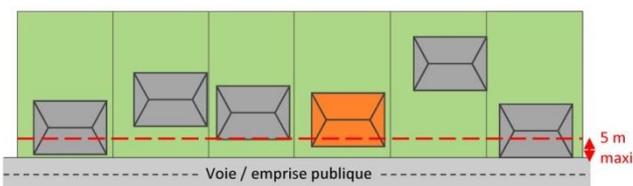
*Prise en compte des alignements bâtis formés au niveau de la voie ou en recul de la voie*



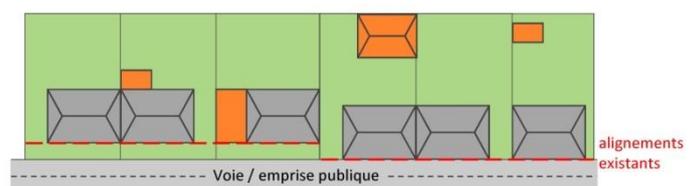
*Choix d'alignement au niveau de la voie ou des constructions limitrophes*



*En l'absence d'alignement bâti évident, implantation de façade à 5 mètres maxi de la voie*



*Implantation d'extension dans l'alignement, et implantation d'annexe ou de construction neuve en second rang (cf. règles particulières)*



■ Construction à planter   
 ■ Construction existante

### ☐ Règles particulières

- Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :
  - . dans le cas d'un terrain de second rang par rapport à la voie ou emprise publique
  - . dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé plus en recul ou à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
  - . lorsque cela permet de créer ou préserver un accès sur un cœur d'îlot ou une cour intérieure,
  - . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
  - . si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilité à l'intersection.
- Une implantation différente des règles générales est également admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.
- Les piscines doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

#### 4.1.2 Dispositions dans la zone UC2

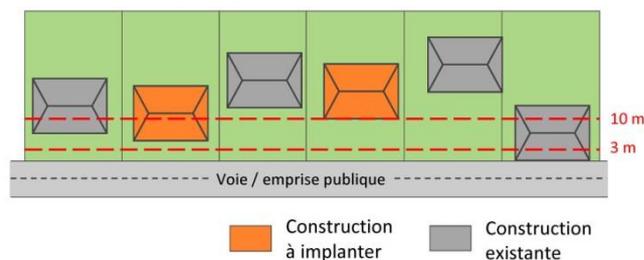
### ☐ Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des constructions existantes environnantes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension, d'implantation d'annexe ou de nouvelle construction positionnées en façade de voie ou emprise publique,
- soit, à défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans ce cas, la façade des constructions principales doit être implantée à un maximum de 10 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

#### Schéma illustratif :

*En l'absence d'alignement bâti évident, implantation en recul de 3 mètres min, avec une façade de construction principale à 10 mètres maxi de la voie*



*Dans les autres cas, se référer aux schémas de la zone UC1*

#### Règles particulières

- Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :
  - . dans le cas d'un terrain de second rang par rapport à la voie ou emprise publique
  - . dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé plus en recul ou à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
  - . lorsque cela permet de créer ou préserver un accès sur un cœur d'îlot ou une cour intérieure,
  - . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
  - . si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter selon un recul particulier, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilitées à l'intersection.
- Une implantation différente des règles générales est également admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.
- Les piscines doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

#### **4.1.3 Dispositions dans la zone UC3**

##### Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation à une distance inférieure à 5 mètres ou à l'alignement des voies et emprises publiques existantes est admise dans les cas suivants :

- pour implanter la construction dans l'alignement d'une construction implantée sur un terrain limitrophe,
- pour implanter une extension, une annexe ou une nouvelle construction dans l'alignement ou en recul d'une construction existante sur le terrain de projet.

##### Règles particulières

- Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :
  - . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
  - . si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter selon un recul particulier, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilitées à l'intersection.
- Une implantation différente des règles générales est également admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

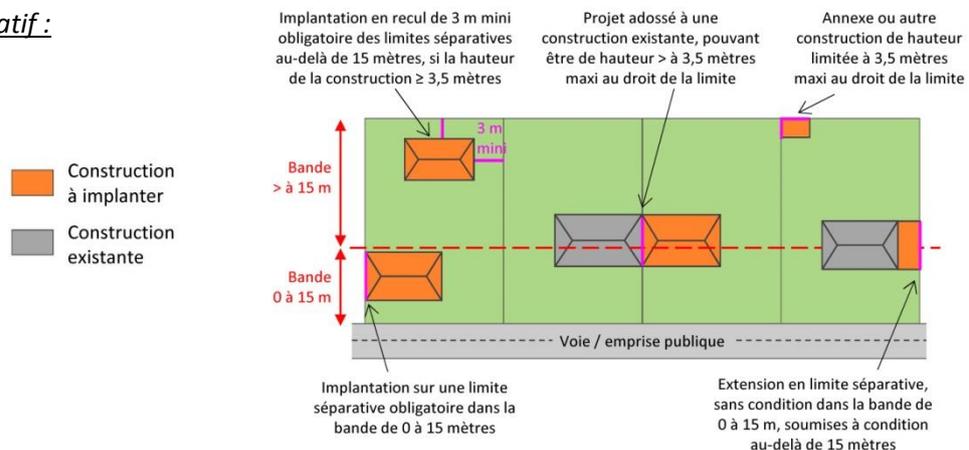
### 4.2.1 Dispositions dans la zone UC1

#### Règles générales :

- Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) dans les cas suivants :
  - . soit la construction à implanter s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou - 0,5 mètre) existante sur le terrain voisin,
  - . soit la hauteur totale (absolue) de la construction à implanter, mesurée au droit de la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives, le recul doit être de 3 mètres minimum.

#### Schéma illustratif :



#### Règles particulières :

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . lorsque cela permet respecter la typologie du tissu urbain et la continuité visuelle du front bâti existant sur la séquence de voie ou d'emprise publique concernée,
- . lorsque les parties latérales du terrain limitrophe sont déjà occupées par des constructions présentant des ouvertures (portes ou fenêtres) ne permettant pas à la construction projetée de s'accoler,
- . dans le cas d'un projet d'extension ou d'annexe situé dans la bande de 0 à 15 mètres, lorsque l'implantation ou la configuration de la construction existante, ou bien la configuration du terrain (notamment sa grande largeur), ne permettent pas de respecter la règle d'implantation sur au moins une limite séparative latérale,
- . dans le cas d'une construction située de part et d'autre de la bande des 15 mètres, son extension pourra être prolongée en limite séparative au-delà de 15 mètres sur une longueur de 5 mètres maximum, à condition de s'adosser sur toute sa longueur sur la construction initiale et de ne pas dépasser sa hauteur,
- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,

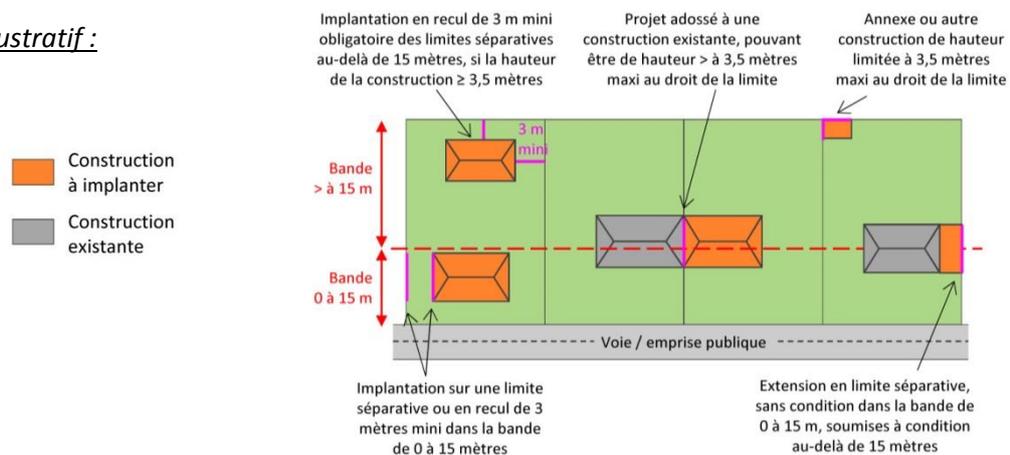
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives, y compris dans la bande de 0 à 15 mètres de profondeur visée aux règles générales,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### 4.2.2 Dispositions dans la zone UC2

##### Règles générales :

- Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) dans les cas suivants :
  - . soit la construction à implanter s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou - 0,5 mètre) existante sur le terrain voisin,
  - . soit la hauteur de la construction à implanter n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

##### Schéma illustratif :



##### Règles particulières :

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . lorsqu'une implantation en ordre continu ou semi-continu permet de respecter la typologie du tissu urbain et la continuité visuelle du front bâti existant sur la séquence de voie ou d'emprise publique concernée,
- . dans le cas d'une construction située de part et d'autre de la bande des 15 mètres, son extension pourra être prolongée en limite séparative au-delà de 15 mètres sur une longueur de 5 mètres maximum, à condition de s'adosser sur toute sa longueur sur la construction initiale et de ne pas dépasser sa hauteur,
- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,

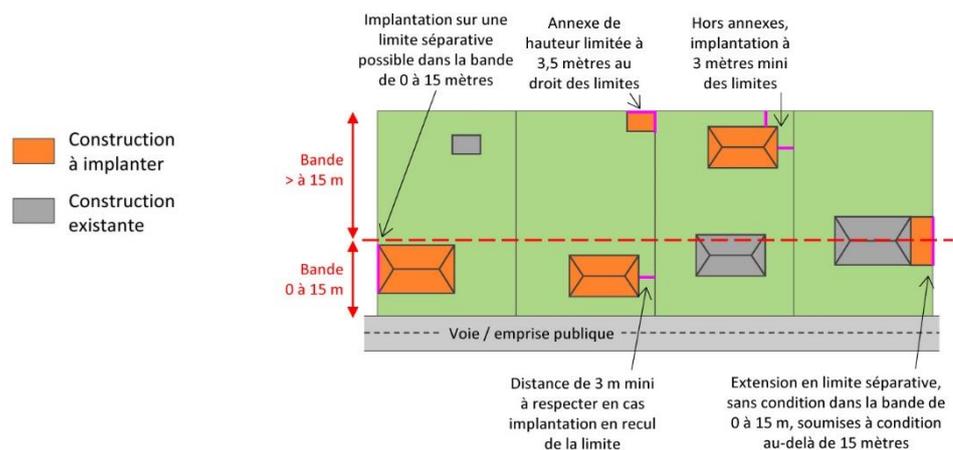
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives, y compris dans la bande de 0 à 15 mètres de profondeur visée aux règles générales,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### 4.2.3 Dispositions dans la zone UC3

##### Règles générales :

- Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, seules les annexes d'habitations peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

##### Schéma illustratif :



##### Règles particulières :

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . dans le cas d'une construction située de part et d'autre de la bande des 15 mètres, son extension pourra être prolongée en limite séparative au-delà de 15 mètres sur une longueur de 5 mètres maximum, à condition de s'adosser sur toute sa longueur sur la construction initiale et de ne pas dépasser sa hauteur,
- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives, y compris dans la bande de 0 à 15 mètres de profondeur visée aux règles générales,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

#### 4.3.1 Dispositions dans la zone UC1

Les constructions principales à destination d'habitation (hors annexes) non contigües doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum l'une de l'autre.

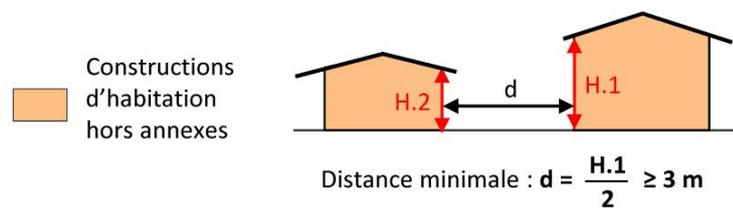
Non réglementé dans les autres cas.

#### 4.3.2 Dispositions dans la zone UC2

Les constructions principales à destination d'habitation (hors annexes) non contigües doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère) de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Non réglementé dans les autres cas.

Schéma illustratif :



#### 4.3.3 Dispositions dans la zone UC3

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum l'une de l'autre (non appliqué aux piscines).

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
<b>UC1</b>	≤ 500 m <sup>2</sup>	70 %
	> 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup>	55 %
	> 750 m <sup>2</sup>	45 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation
<b>UC2</b>	≤ 500 m <sup>2</sup>	50 %
	> 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup>	40 %
	> 750 m <sup>2</sup>	30 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation
<b>UC3</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	35 %
	> 750 m <sup>2</sup>	25 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation

## 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### ☐ Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un nombre de niveaux apparents ne pouvant excéder R+1+combles dans la zone UC1, ou R+1 dans les zones UC2 et UC3.

### ☐ Règles particulières :

- Dans les zones UC1 et UC2, une hauteur supérieure ou inférieure à celle prévue à la règle générale est admise ou sera imposée :
  - . pour harmoniser la hauteur des constructions projetées de premier plan sur voie ou emprise publique, avec celle des constructions voisines de l'îlot ou de la rue,
  - . selon la règle particulière fixée le cas échéant par l'OAP du secteur considéré.
- La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, sauf en cas de hauteur supérieure imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction en façade de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

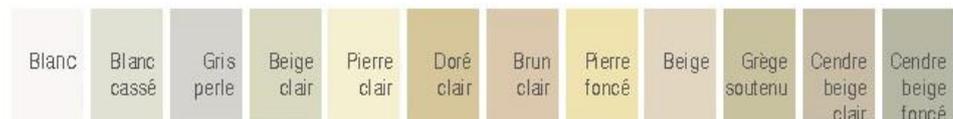
### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples faisant référence à, ou le cas échéant réinterprétant, l'architecture traditionnelle locale.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### ▪ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage bois,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



- . Les teintes claires (de "Blanc cassé" à "Pierre clair") seront privilégiées dans le cas général.
- . Le "Blanc pur" sera réservé aux projets s'inspirant des styles "maison landaise d'airial" ou "basco-landais", et à condition de s'accorder avec le contexte architectural et urbain du projet.
- . Les teintes soutenues (de "Doré clair" à "Cendre beige") pourront être utilisées si elles s'accordent avec le contexte architectural et urbain du projet, avec la nature de la construction ou la teinte initiale de façade avant travaux.
- . Dans tous les cas, sont interdits les enduits teintés jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.
- Les bardages bois non peints (cf. palette ci-dessus) seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé. Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- D'autres aspects de revêtements, tels des couleurs différentes, des bardages ou placages de panneaux teintés ou avec une mise en œuvre particulière, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'activités artisanales et les enseignes d'activités commerciales, à condition que leur aspect soit compatible avec le contexte architectural et urbain du projet,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures seront à 4 pans maximum.  
Le nombre de faîtages est limité à 2, placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.  
Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### ▪ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits
- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Dans le cas général des fenêtres principales en façades des constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, celles-ci seront accompagnées de volets extérieurs, battants ou coulissants, à lames ou persiennes.

Ils pourront être doublés de volets roulants, à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.

Les volets battants ne sont pas exigés dans les cas suivants :

- . les baies vitrées, fenêtres de petite taille ou autres types d'ouvertures ne pouvant être accompagnées de volets extérieurs,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
  - Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître"

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3. DISPOSITIONS POUR LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Sauf indication particulière ci-dessous, les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'interventions sur les constructions existantes.
- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.  
Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
- Façades des constructions :
  - Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres) ou en briques pleines traditionnelles, ne doivent pas être recouvertes par une finition extérieure (peinture ou enduit). Les façades ou parties de façades à pans de bois (colombages) ne doivent pas être recouvertes par un enduit.  
La mise en œuvre d'un enduit ou d'un bardage bois sur des briques pleines est toutefois admise si justifié par le mauvais état de la façade initiale ou dans un objectif d'isolation extérieure, et à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt d'un élément de patrimoine inventorié.  
Les enduits et rejointements doivent affleurer le nu des pierres, briques et pans de bois, sans creux ni saillie.
  - Les bardages bois (planches et couvre joints) existants doivent être remplacés ou complétés par des éléments de même aspect et avec une mise en œuvre similaire à celle d'origine (généralement dans le sens vertical).  
Des modalités différentes sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture traditionnelle du secteur, ainsi que dans le cas d'éléments ponctuels, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- Toitures des constructions et installations associées
  - Le maximum de 4 pans de toitures prévu à l'alinéa 6.2 précédent peut être dépassé en cas d'extension d'une construction existante, réalisée :
    - . soit avec un toit en pente, à condition de présenter une pente de toiture et un matériau de couverture similaires au bâtiment existant,
    - . soit avec un toit plat dans les conditions prévues à l'alinéa 6.2 précédent.
  - Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture peuvent être similaires à ceux d'origine, ou utiliser ceux prévus à l'alinéa 6.2 précédent.
  - En cas de changement complet de couverture, il sera appliqué les dispositions prévus à l'alinéa 6.2 précédent.
- Ouvertures et menuiseries
  - En cas de création de nouvelle(s) ouverture(s) sur façade existante ou d'une extension, la trame, les principes d'alignements et de dimensionnement de la construction existante doivent être respectés. Des variations peuvent être acceptées, si elles sont justifiées d'un point de vue fonctionnel et de la conception architecturale d'ensemble du projet.
  - Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets extérieurs doivent être conservés ou remplacés par des modèles similaires, ou bien mis en place dans le cadre d'une extension.  
Des variations peuvent être acceptées dans la cadre d'un réaménagement d'ensemble relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale.

#### 6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques ;
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée.
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil.
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur sera pensée de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction (existante ou à projetée) et à limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques.  
Ces équipements pourront être intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit ...), disposés sur une façade non visible depuis l'espace public, masqués à la vue par un dispositif (claire-voie en bois, acrotère en toiture, ...), ou associés à une végétation arbustive limitant leur visibilité.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes non dissociées (attendant) des constructions principales.
- Façades des annexes dissociées :
  - Les façades maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
  - Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.  
Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.  
Le bardage pourra être associé à un mur de soubassement maçonné ou de pierre locale (garluche ...) avec finition à pierre vue, de 45 cm maximum de hauteur.
- Toitures des annexes dissociées :
  - La toiture des bâtiments annexes doit comporter au maximum 2 pans. Un maximum de 4 pans est admis si l'importance de son emprise au sol le justifie ou en cas d'extension d'une annexe existante.
  - Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
    - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
    - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
    - . soit le cas échéant avec le même matériau que la construction principale,
    - . soit dans un autre matériau dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.
  - Une toiture plate est seulement admise si elle est cohérente avec le caractère architectural de la construction principale.
  - Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Piscines :

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :

  - . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
  - . les terrasses seront affleurantes,
  - . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

La superficie des piscines extérieures ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'hébergements touristiques ou d'établissements accueillant du public.

## 6.6 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ■ Principes généraux :

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - . pour assurer une unité d'aspect de la clôture et de ses éléments avec les clôtures des terrains voisins, dans un objectif de respect de la typologie du tissu urbain et de la continuité visuelle en front de rue ou d'espace public existant.
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.

### ■ Clôtures en limite de voie ou emprise publique :

- Les clôtures suivantes sont admises :
  - . le mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, enduit entièrement, enduit à "pierre vue" (matériaux affleurant) ou à pierres laissées apparentes si leur qualité d'aspect le justifie. Le muret peut être surmonté de lisses en bois, grilles ou grillage,
  - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/3 de "vide" par rapport à la surface pleine ;
  - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
  - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un autre dispositif,
  - . les clôtures paddock, en ganivelle ou en piquets bois, si leur aspect est compatible avec le contexte urbain,
  - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de bourg aéré et de faible densité.
- La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,50 mètre dans les zones UC1 et UC2, et à 1,20 mètre dans la zone UC3, mesurée depuis l'espace public.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
Le traitement des portails doit être en harmonie avec l'aspect de la clôture, en respectant son degré de transparence ou d'opacité, ou pourront être d'aspect bois non peint.

▪ Clôtures en limite séparative :

- Outre les clôtures admises en limites de voie ou emprise publique, sont également admis :
  - . les murs d'une hauteur maximale de 1 mètre dans les zones UC1 et UC2 et de 60 cm dans la zone UC3, surmontés ou non d'un autre dispositif,
  - . les lisses ou planches verticales à claire voie, avec au minimum 1/3 de "vide" par rapport à la surface pleine,
  - . les palissades occultantes ou ajourées, sauf dans la zone UC3,
  - . les panneaux bois, sauf dans la zone UC3.
- Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :
  - . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique simple,
  - . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
  - . soit d'une absence de tout dispositif de clôture.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 mètre dans les zones UC1 et UC2, et à 1,60 mètre dans la zone UC3.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus de moyen ou grand développement existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation d'espaces libres et de plantations à créer ou à conserver, ainsi que de mise en œuvre d'aménagements paysagers:

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard de sa visibilité aux abords des voies routières principales et des pistes cyclables intercommunales ou départementales,
- pour assurer des transitions paysagères qualitatives aux abords des zones agricoles et naturelles,
- pour des raisons climatique ou bioclimatique, pour maintien ou constituer des ombrages contribuant au confort d'usage des bâtiments et des espaces extérieurs en périodes de fortes chaleurs.

## 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Sauf dans le cas de terrains d'assiette de constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par destination :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum	
		destination Habitation	autres destinations
UC1	≤ 500 m <sup>2</sup>	10 %	5 %
	> 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup>	15 %	10 %
	> 750 m <sup>2</sup>	25 %	15%
UC2	≤ 500 m <sup>2</sup>	20 %	10 %
	> 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup>	30 %	15 %
	> 750 m <sup>2</sup>	40 %	25 %
UC3	≤ 750 m <sup>2</sup>	35 %	25 %
	> 750 m <sup>2</sup>	45 %	35 %

- Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble dont le programme comporte 5 logements ou plus, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

## 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.  
Lorsque l'obligation ci-dessus ne peut être satisfaite, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.  
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
  - les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
  - les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	0,5 place par logement locatif social ou intermédiaire situé à 500 mètres maximum de la gare de Labouheyre 1 place par logement de SP inférieure à 70 m <sup>2</sup> , par logement locatif social ou intermédiaire, et par logement situé à 500 mètres maximum de la gare de Labouheyre 1,5 place par logement de SP de 70 à 100 m <sup>2</sup> 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 100 m <sup>2</sup>
	Hébergement	1 place par tranche de 3 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 300 m <sup>2</sup>
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 300 m <sup>2</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	2 places par tranche de 3 chambres au-delà de 5 chambres
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 300 m <sup>2</sup>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SP
	Bureau	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 300 m <sup>2</sup>
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

**SP = Surface de plancher**

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :  
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 3 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :  
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"  
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

### 8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions normales de fonctionnement des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...
2 <sup>ème</sup>	
3 <sup>ème</sup>	
4 <sup>ème</sup>	

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
  - . une largeur supérieure à 4 mètres, adaptée à la nature des véhicules et à l'importance du trafic dans le cas de la desserte de terrains d'activités,
  - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas.
- Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie, ou bien par un accès différent sur une autre voie.
- Un seul accès automobile est autorisé par unité foncière, sauf en cas de contrainte de sécurité et/ou prescription du gestionnaire de la voirie (par exemple pour organiser des sens uniques).
- La longueur des bandes d'accès à créer ou à prolonger est limitée à 50 mètres.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.

- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum :
  - . de 5 mètres pour les voies desservant un maximum de 3 logements, ou 1 activité et 2 logements, pour les voies en sens unique aménagées en plateau partagé, ou les voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
  - . de 6 mètres pour les voies de dessertes locales aménagées en plateau partagé,
  - . de 8 mètres pour les autres voies de dessertes locales,
  - . de 10 mètres pour les voies destinées à constituer des liaisons interquartiers.

### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements ou d'activités, ou bien d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Toutefois, dans le cas de terrain en attente d'extension du réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être prévu conformément au paragraphe suivant, et être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### 10.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF1, UF2, UFn

### CARACTERE DES ZONES

Les zones UF1 et UF2 couvrent les secteurs de périphéries urbaines des centres-bourgs. Ce sont des zones destinées principalement à l'habitat, qui peuvent accueillir des équipements, services et commerces compatibles avec cette vocation résidentielle principale.

La zone UF1 couvre les secteurs généralement les plus proches des centres-bourgs, constitués pour une large part dans le cadre d'opérations organisées de lotissements de densité bâtie moyenne.

La zone UF1 comprend un secteur UFn délimité au sein du bourg de Luxey, correspondant à des espaces à préserver pour un usage temporaire de stationnement organisé et d'accueil de festivaliers

La zone UF2 couvre les secteurs de périphéries extérieures des bourgs, constitués généralement dans le cadre d'opérations individuelles diverses ou d'opérations de lotissements de densité bâtie faible.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :

- terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
- terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
- terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, sont admis aux conditions suivantes :

- la surface de vente au détail des unités commerciales doit être inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>. Cette condition ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - . l'extension d'une unité ou d'un ensemble commercial existant qui dépasse déjà cette limite,
  - . les commerces de vente ou entretien de véhicules automobiles,
  - . les commerces de biens d'équipements (meubles, électroménagers, matériaux de construction et de décoration, équipements de loisirs ...)
- la création d'un nouvel ensemble commercial est interdite,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs ou terrain de camping, sauf dans le cas des terrains qui ont déjà cette occupation ou destination, et des terrains limitrophes à ceux-ci,
- village de vacances ou parc résidentiels de loisirs.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Entrepôt" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage,
- dans le cas d'une destination d'Entrepôt, celle-ci doit être nécessaire au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité admis dans la zone du PLUi concernée par le projet, et situé sur le terrain même du projet ou sur un terrain limitrophe.

- Dans le secteur UFn, seuls sont admis :

- les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, et les aménagements nécessaires à leur fonctionnement,
- la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter le caractère et l'intérêt architectural ou historique du bâti protégé.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), celles-ci sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou programmes de logements, précisés au tableau des réservations.
Périmètre d'attente de projet	<p>Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>. l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,</li> <li>. l'extension des constructions existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.</li> </ul> <p>La servitude d'attente de projet et cette interdiction seront levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. soit après approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,</li> <li>. soit 5 ans après la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Espaces verts et/ou plantations à préserver ou à réaliser	<p>Dans les périmètres concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés, et le cas échéant être remplacés par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte,</li> <li>. les éventuels aménagements envisagés ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains</li> <li>. seuls sont autorisées l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre concerné n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, les installations de service public ou d'intérêt collectif, les aménagements d'accès et les clôtures.</li> </ul>

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Rappel** : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Implantation par rapport aux routes départementales en dehors des limites d'agglomération

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

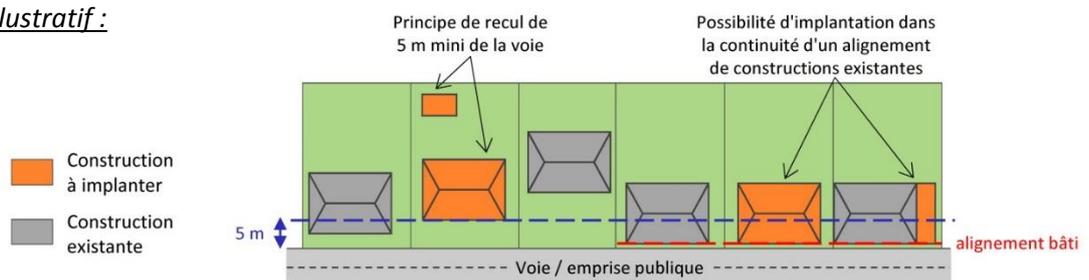
##### Règle générale dans les autres cas

Sauf indication particulière sur les Documents Graphiques, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

##### Règles particulières

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Une implantation à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres est admis dans les cas suivants:
  - . pour implanter la construction projetée dans l'alignement de constructions existantes sur les terrains limitrophes, dans un objectif de respect de la logique d'implantation de ces constructions sur la séquence de voie concernée,
  - . pour implanter une extension ou une annexe contiguë dans l'alignement ou en recul de la façade d'une construction existante sur le même terrain,
  - . dans la zone UF1 uniquement, le long d'une voie ou d'un espace collectif de desserte créé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), en cohérence avec la composition d'ensemble de l'opération,
  - . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

##### Schéma illustratif :



- Une implantation avec un recul supérieur à 5 mètres peut être imposée pour des raisons de sécurité routière et selon les exigences du gestionnaire de voirie, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilité à l'intersection.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Dispositions dans la zone UF1

#### Règles générales :

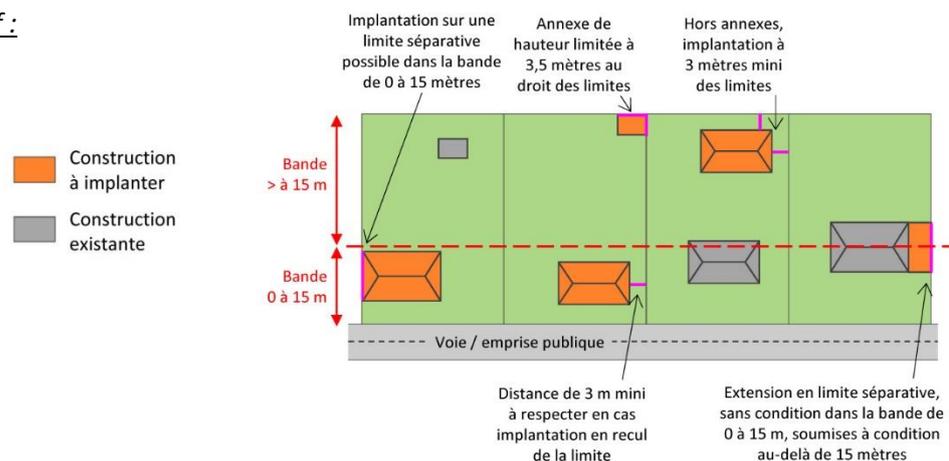
- Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, seules les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

#### Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . dans le cas d'une construction située de part et d'autre de la bande des 15 mètres, son extension pourra être prolongée en limite séparative au-delà de 15 mètres sur une longueur de 5 mètres maximum, à condition de s'adosser sur toute sa longueur sur la construction initiale et de ne pas dépasser sa hauteur,
- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives, y compris dans la bande de 0 à 15 mètres de profondeur visée aux règles générales,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### Schéma illustratif :



#### 4.2.2 Dispositions dans la zone UF2

##### ☐ Règles générales :

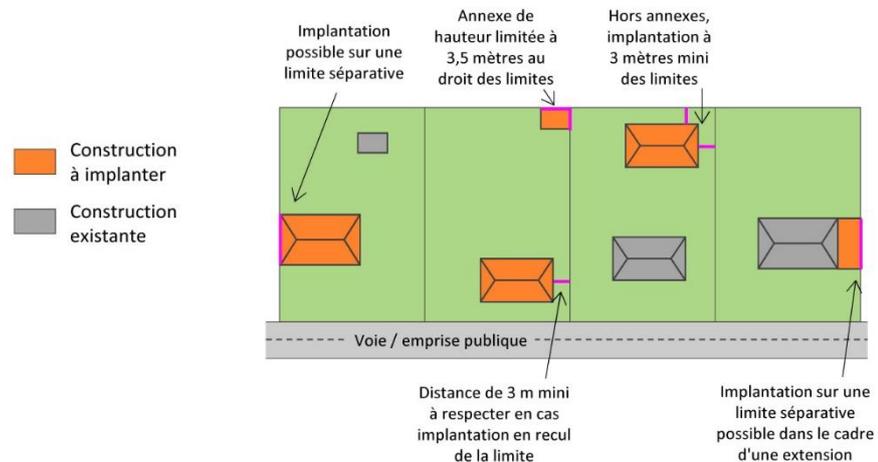
- Les constructions principales peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

##### ☐ Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

##### Schéma illustratif :



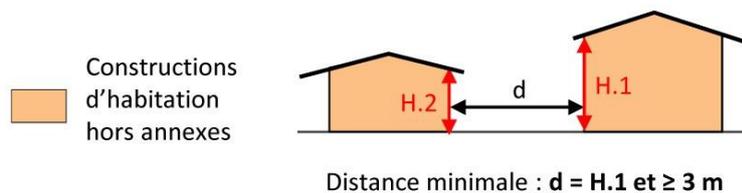
### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

#### 4.3.2 Dispositions dans la zone UF1

Les constructions principales à destination d'habitation (hors annexes) non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de façade (mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère) de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Non réglementé dans les autres cas.

*Schéma illustratif :*



#### 4.3.3 Dispositions dans la zone UF2

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum l'une de l'autre (non appliqué aux piscines).

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous.

- Sur les territoires de Brocas, Labouheyre, Labrit, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres, Saugnac-et-Muret, Sore :

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UF1	$\leq 750 \text{ m}^2$	50 %
	$> 750 \text{ m}^2$	40 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation
UF2	$\leq 750 \text{ m}^2$	40 %
	$> 750 \text{ m}^2$	30 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation

- Sur les territoires de Belhade, Belis, Callen, Cère, Commensacq, Escource, Garein, Liposthey, Luglon, Maillères, Solférino, Trensacq :

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
<b>UF1</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	40 %
	> 750 m <sup>2</sup>	30 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation
<b>UF2</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	35 %
	> 750 m <sup>2</sup>	25 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation

- Sur les territoires d'Argelouse, Canenx-et-Reault, Le Sen, Mano, Vert :

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
<b>UF1 et UF2</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	35 %
	> 750 m <sup>2</sup>	25 %
	Toutes superficies de terrains	Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation

## 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un nombre de niveaux apparents ne pouvant excéder R+1.

- Règles particulières :

- Une hauteur supérieure ou inférieure à celle prévue à la règle générale est admise ou sera imposée :
  - . pour harmoniser la hauteur des constructions projetées de premier plan sur voie ou emprise publique, avec celle des constructions voisines de l'îlot ou de la rue,
  - . selon la règle particulière fixée le cas échéant par l'OAP du secteur considéré.
- La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère,
- Dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

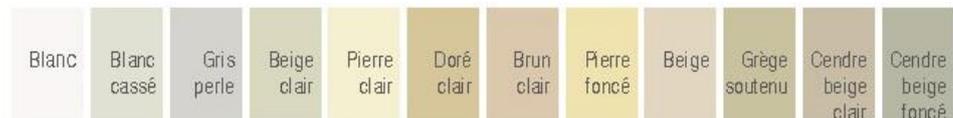
### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples faisant référence à, ou le cas échéant réinterprétant, l'architecture traditionnelle locale.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### ▪ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage bois,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



- . Les teintes claires (de "Blanc cassé" à "Pierre clair") seront privilégiées dans le cas général.
- . Le "Blanc pur" sera réservé aux projets s'inspirant des styles "maison landaise d'airial" ou "basco-landais", et à condition de s'accorder avec le contexte architectural et urbain du projet.
- . Les teintes soutenues (de "Doré clair" à "Cendre beige") pourront être utilisées si elles s'accordent avec le contexte architectural et urbain du projet, avec la nature de la construction ou la teinte initiale de façade avant travaux.
- . Dans tous les cas, sont interdits les enduits teintés jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.
- Les bardages bois non peints (cf. palette ci-dessus) seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé. Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- D'autres aspects de revêtements, tels des couleurs différentes, des bardages ou placages de panneaux teintés ou avec une mise en œuvre particulière, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . les constructions d'activités artisanales et les enseignes d'activités commerciales, à condition que leur aspect soit compatible avec le contexte architectural et urbain du projet,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures seront à 4 pans maximum.  
Le nombre de faîtages est limité à 2, placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.  
Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### ▪ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits
- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Dans le cas général des fenêtres principales en façades des constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, celles-ci seront accompagnées de volets extérieurs, battants ou coulissants, à lames ou persiennes.

Ils pourront être doublés de volets roulants, à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.

Les volets battants ne sont pas exigés dans les cas suivants :

- . les baies vitrées, fenêtres de petite taille ou autres types d'ouvertures ne pouvant être accompagnées de volets extérieurs,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
  - Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3. DISPOSITIONS POUR LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Sauf indication particulière ci-dessous, les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'interventions sur les constructions existantes.
- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.  
Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
- Façades des constructions :
  - Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres) ou en briques pleines traditionnelles, ne doivent pas être recouvertes par une finition extérieure (peinture ou enduit). Les façades ou parties de façades à pans de bois (colombages) ne doivent pas être recouverts par un enduit.  
La mise en œuvre d'un enduit ou d'un bardage bois sur des briques pleines est toutefois admise si justifié par le mauvais état de la façade initiale ou dans un objectif d'isolation extérieure, et à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt d'un élément de patrimoine inventorié.  
Les enduits et rejointements doivent affleurer le nu des pierres, briques et pans de bois, sans creux ni saillie.
  - Les bardages bois (planches et couvre joints) existants doivent être remplacés ou complétés par des éléments de même aspect et avec une mise en œuvre similaire à celle d'origine (généralement dans le sens vertical).  
Des modalités différentes sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture traditionnelle du secteur, ainsi que dans le cas d'éléments ponctuels, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- Toitures des constructions et installations associées
  - Le maximum de 4 pans de toitures prévu à l'alinéa 6.2 précédent peut être dépassé en cas d'extension d'une construction existante, réalisée :
    - . soit avec un toit en pente, à condition de présenter une pente de toiture et un matériau de couverture similaires au bâtiment existant,
    - . soit avec un toit plat dans les conditions prévues à l'alinéa 6.2 précédent.
  - Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture peuvent être similaires à ceux d'origine, ou utiliser ceux prévus à l'alinéa 6.2 précédent.
  - En cas de changement complet de couverture, il sera appliqué les dispositions prévus à l'alinéa 6.2 précédent.
- Ouvertures et menuiseries
  - En cas de création de nouvelle(s) ouverture(s) sur façade existante ou d'une extension, la trame, les principes d'alignements et de dimensionnement de la construction existante doivent être respectés. Des variations peuvent être acceptées, si elles sont justifiées d'un point de vue fonctionnel et de la conception architecturale d'ensemble du projet.
  - Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets extérieurs doivent être conservés ou remplacés par des modèles similaires, ou bien mis en place dans le cadre d'une extension.  
Des variations peuvent être acceptées dans la cadre d'un réaménagement d'ensemble relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale.

#### 6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques ;
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée.
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil.
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur sera pensée de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction (existante ou à projetée) et à limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques.  
Ces équipements pourront être intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit ...), disposés sur une façade non visible depuis l'espace public, masqués à la vue par un dispositif (claire-voie en bois, acrotère en toiture, ...), ou associés à une végétation arbustive limitant leur visibilité.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes non dissociées (attenant) des constructions principales.

- Façades des annexes dissociées :

- Les façades maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.  
Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.  
Le bardage pourra être associé à un mur de soubassement maçonné ou de pierre locale (garluche ...) avec finition à pierre vue, de 45 cm maximum de hauteur.

- Toitures des annexes dissociées :

- La toiture des bâtiments annexes doit comporter au maximum 2 pans. Un maximum de 4 pans est admis si l'importance de son emprise au sol le justifie ou en cas d'extension d'une annexe existante.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit le cas échéant avec le même matériau que la construction principale,
  - . soit dans un autre matériau dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Une toiture plate est seulement admise si elle est cohérente avec le caractère architectural de la construction principale.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.

- Piscines :

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :

- . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
- . les terrasses seront affleurantes,
- . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

La superficie des piscines extérieures ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'hébergements touristiques ou d'établissements accueillant du public.

## 6.6 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ▪ Principes généraux :

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - . pour assurer une unité d'aspect de la clôture et de ses éléments avec les clôtures des terrains voisins, dans un objectif de respect de la typologie du tissu urbain et de la continuité visuelle en front de rue ou d'espace public existant.
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.

### ▪ Clôtures en limite de voie ou emprise publique :

- Les clôtures suivantes sont admises :
  - . le mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, enduit entièrement, enduit à "pierre vue" (matériaux affleurant) ou à pierres laissées apparentes si leur qualité d'aspect le justifie. Le muret peut être surmonté de lisses en bois, grilles ou grillage,
  - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/3 de "vide" par rapport à la surface pleine ;
  - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
  - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un autre dispositif,
  - . les clôtures paddock, en ganivelle ou en piquets bois, si leur aspect est compatible avec le contexte urbain,
  - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de bourg aéré et de faible densité.
- La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,50 mètre dans la zone UF1 et à 1,20 mètre dans la zone UF2, mesurée depuis l'espace public.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
Le traitement des portails doit être en harmonie avec l'aspect de la clôture, en respectant son degré de transparence ou d'opacité, ou pourront être d'aspect bois non peint.

▪ Clôtures en limite séparative :

- Outre les clôtures admises en limites de voie ou emprise publique, sont également admis :
  - . les murs d'une hauteur maximale de 1 mètre dans la zone UF1 et de 60 cm dans la zone UF2, surmontés ou non d'un autre dispositif,
  - . les lisses ou planches verticales à claire voie, avec au minimum 1/3 de "vide" par rapport à la surface pleine,
  - . les palissades occultantes ou ajourées, sauf dans la zone UF2,
  - . les panneaux bois, sauf dans la zone UF2.
- Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :
  - . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique simple,
  - . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
  - . soit d'une absence de tout dispositif de clôture.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 mètre dans la zone UF1, et à 1,60 mètre dans la zone UF2.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard de sa visibilité aux abords des voies routières principales et des pistes cyclables intercommunales ou départementales,
- pour assurer des transitions paysagères qualitatives aux abords des zones agricoles et naturelles,
- pour des raisons climatique ou bioclimatique, pour maintien ou constituer des ombrages contribuant au confort d'usage des bâtiments et des espaces extérieurs en périodes de fortes chaleurs.

## 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Sauf dans le cas de terrains d'assiette de constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par destination :

- Sur les territoires de Brocas, Labouheyre, Labrit, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres, Saugnac-et-Muret, Sore :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum	
		destination Habitation	autres destinations
<b>UF1</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	20 %	10 %
	> 750 m <sup>2</sup>	30 %	15 %
<b>UF2</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	30 %	15 %
	> 750 m <sup>2</sup>	40 %	25 %

- Sur les territoires de Belhade, Belis, Callen, Cère, Commensacq, Escource, Garein, Liposthey, Luglon, Trensacq, Solférino, Maillères :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum	
		destination Habitation	autres destinations
<b>UF1</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	30 %	15 %
	> 750 m <sup>2</sup>	40 %	25 %
<b>UF2</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	35 %	25 %
	> 750 m <sup>2</sup>	45 %	35 %

- Sur les territoires d'Argelouse, Canenx-et-Reault, Le Sen, Mano, Vert :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum	
		destination Habitation	autres destinations
<b>UF1 et UF2</b>	≤ 750 m <sup>2</sup>	35 %	25 %
	> 750 m <sup>2</sup>	45 %	35 %

- Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble dont le programme comporte 5 logements ou plus, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmés, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.  
Lorsque l'obligation ci-dessus ne peut être satisfaite, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.  
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
  - les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
  - les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	0,5 place par logement locatif social ou intermédiaire situé à 500 mètres maximum de la gare de Labouheyre 1 place par logement de SP inférieure à 70 m <sup>2</sup> , par logement locatif social ou intermédiaire, et par logement situé à 500 mètres maximum de la gare de Labouheyre 1,5 place par logement de SP de 70 à 100 m <sup>2</sup> 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 100 m <sup>2</sup>
	Hébergement	1 place par tranche de 3 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 150 m <sup>2</sup>
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 150 m <sup>2</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	2 places par tranche de 3 chambres
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 150 m <sup>2</sup>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SP
	Bureau	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 150 m <sup>2</sup>
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

**SP = Surface de plancher**

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :  
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 3 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :  
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"  
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

### 8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions normales de fonctionnement des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
  - . une largeur supérieure à 4 mètres, adaptée à la nature des véhicules et à l'importance du trafic dans le cas de la desserte de terrains d'activités,
  - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas.
- Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie, ou bien par un accès différent sur une autre voie.
- Un seul accès automobile est autorisé par unité foncière, sauf en cas de contrainte de sécurité et/ou prescription du gestionnaire de la voirie (par exemple pour organiser des sens uniques).
- La longueur des bandes d'accès à créer ou à prolonger est limitée à 50 mètres.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.

- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum :
  - . de 5 mètres pour les voies desservant un maximum de 3 logements, ou 1 activité et 2 logements, pour les voies en sens unique aménagées en plateau partagé, ou les voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
  - . de 6 mètres pour les voies de dessertes locales aménagées en plateau partagé,
  - . de 8 mètres pour les autres voies de dessertes locales,
  - . de 10 mètres pour les voies destinées à constituer des liaisons interquartiers.

### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements ou d'activités, ou bien d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Toutefois, dans le cas de terrain en attente d'extension du réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être prévu conformément au paragraphe suivant, et être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### 10.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UQL, UQV, USPR

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UQL, UQv, Uspr couvrent des secteurs urbanisés de quartiers. Ce sont des zones destinées principalement à l'habitat, qui peuvent ponctuellement accueillir des équipements ou services compatibles avec cette vocation résidentielle.

La zone UQL couvre les secteurs de quartiers existants d'habitat constitués dans le cadre d'opérations de lotissement(s), généralement formés de grands lots associés à de grands espaces collectifs et à une faible densité bâtie.

La zone UQv couvre les secteurs de quartiers généralement de constitution ancienne, de taille relativement importante et comportant pour certains des éléments à caractère identitaire (chapelle, cimetière ...), justifiant un qualificatif de "village".

La zone Uspr couvre les secteurs de bâtis, terres cultivées et boisements compris dans le périmètre du SPR de Solférino, à préserver et/ou à restaurer en raison de leur intérêt patrimonial, paysager et naturel. Les projets de construction, de restauration de l'existant, d'installations et d'aménagements extérieurs dans la zone Uspr doivent respecter les dispositions du présent Règlement ainsi que les prescriptions du règlement du SPR, rappelé en annexe du dossier de PLUi.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration"*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations, sont admis dans la zone UQv uniquement (hors zones UQI et sauf hors zone Uspr sauf cas prévu ci-après) aux conditions suivantes :

- dans le cas d'une activité commerciale, la surface de vente au détail de l'unité commerciale doit être inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes :
  - . soit leur aspect extérieur se rapporte à une architecture résidentielle,
  - . soit l'activité s'inscrit dans une construction existante dans le cadre d'un changement de destination préservant et/ou mettant en valeur l'architecture initiale de cette construction.

Dans la zone Uspr, ces sous-destinations sont admises en tant qu'activités accessoires dans le cas d'un projet d'ensemble d'hébergements touristiques respectant les objectifs de restauration du bâti définis dans le règlement du SPR de Solférino.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle"*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations, sont admis aux conditions suivantes :

- la surface de plancher affectée à l'activité de service doit être inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'un changement de destination,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes :
  - . soit leur aspect extérieur se rapporte à une architecture de type résidentiel,
  - . soit l'activité s'inscrit dans une construction existante dans le cadre d'un changement de destination préservant et/ou mettant en valeur l'architecture initiale de cette construction,
- dans la zone Uspr, les projets doivent respecter les objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino, et être conformes aux prescriptions de son règlement.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrain de camping, village de vacances, parc résidentiel de loisirs,

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage.

▪ *Conditions applicables aux destinations admises dans la zone Uspr :*

Dans la zone Uspr, les projets doivent respecter les objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino, et être conformes aux prescriptions de son règlement.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Les installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou programmes de logements, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Espaces verts et/ou plantations à préserver ou à réaliser	<p>Dans les périmètres concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés, et le cas échéant être remplacés par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte,</li> <li>. les éventuels aménagements envisagés ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains</li> <li>. seuls sont autorisées l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre concerné n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, les installations de service public ou d'intérêt collectif, les aménagements d'accès et les clôtures.</li> </ul> <p>Dans la zone Uspr à Solférino, les trames délimitées sur le Document Graphique sont définies en application du SPR du domaine impérial. Doivent y être respectés en application de son règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les objectifs de préservation des boisements de pins ou de feuillus,</li> <li>. les objectifs de reconstitution de chênaie ou d'arboretum ,</li> <li>. les objectifs de préservation ou renouvellement des alignements</li> </ul>
Terres agricoles à préserver	Dans les périmètres concernés sont délimités à l'intérieur du périmètre du SPR de Solférino. La vocation première de terres cultivées ou jardinées et des espaces concernés doit être préservés, et ces espaces doivent être entretenus, en respectant les prescriptions définies dans le règlement du SPR.

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Rappel** : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Implantation par rapport aux routes départementales en dehors des limites d'agglomération

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

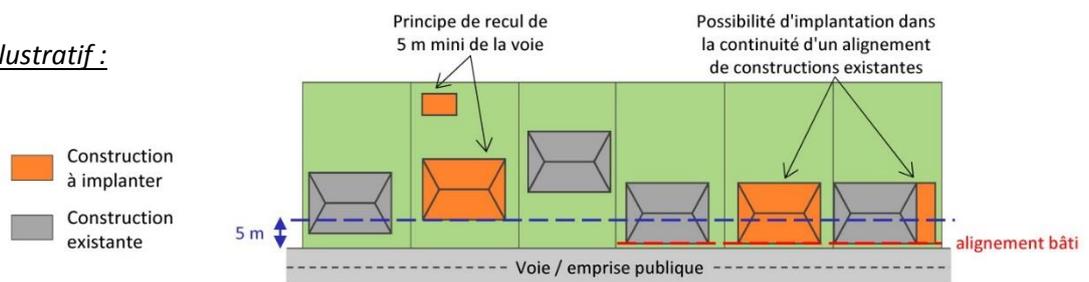
##### Règle générale dans les autres cas

Sauf indication particulière sur les Documents Graphiques, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

##### Règles particulières

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées, sauf nécessité de service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Dans la zone Uspr, l'implantation des constructions doit tenir compte des objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino et être conforme aux prescriptions de son règlement.
- Une implantation à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres est admis dans les cas suivants:
  - . pour implanter la construction projetée dans l'alignement de constructions existantes sur les terrains limitrophes, dans un objectif de respect de la logique d'implantation de ces constructions sur la séquence de voie concernée,
  - . pour implanter une extension ou une annexe contiguë dans l'alignement ou en recul de la façade d'une construction existante sur le même terrain,
  - . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

##### Schéma illustratif :



- Une implantation avec un recul supérieur à 5 mètres peut être imposée pour des raisons de sécurité routière et selon les exigences du gestionnaire de voirie, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilité à l'intersection.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Dispositions dans la zone UQI

#### ☐ Règles générales :

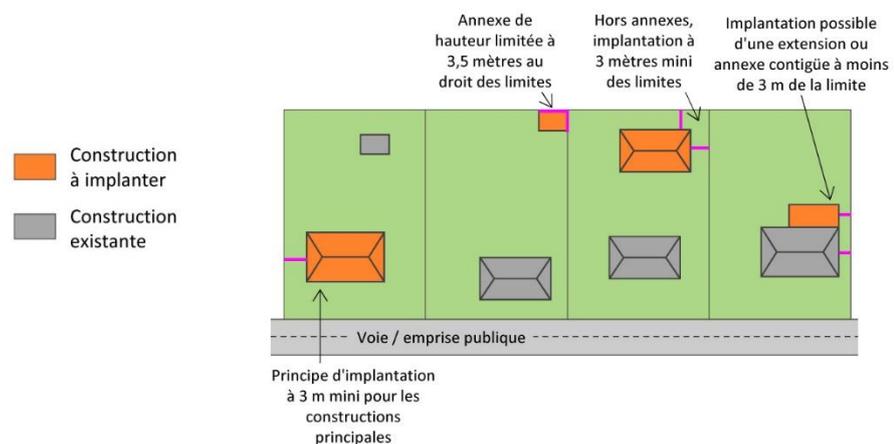
- Les constructions principales doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les constructions annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres.

#### ☐ Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative ou à moins de 3 mètres de la limite séparative, son extension ou l'implantation d'une annexe contigüe dans le prolongement de cette construction sont admis, à condition de s'adosser sur toute sa longueur sur la construction initiale et de ne pas dépasser sa hauteur,
- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### Schéma illustratif :



#### 4.2.2 Dispositions dans la zone UQv

##### ☐ Règles générales :

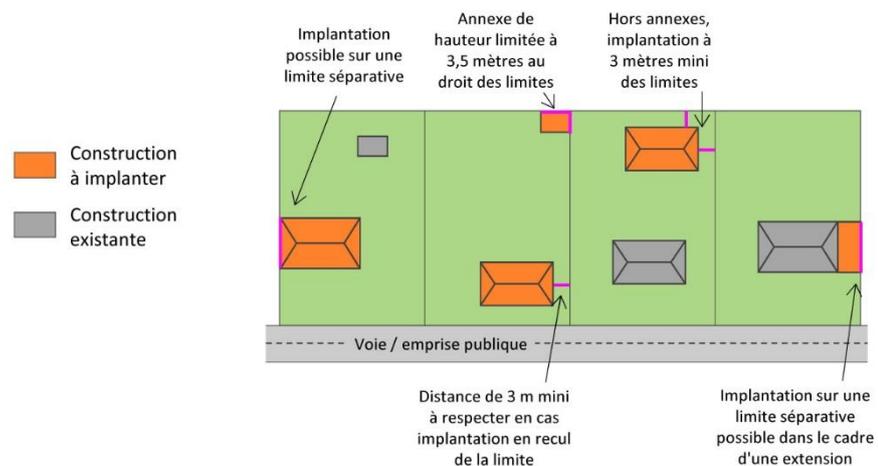
- Les constructions principales peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Les constructions annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

##### ☐ Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

##### Schéma illustratif :



#### 4.2.3 Dispositions dans la zone Uspr

- Les constructions principales doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les constructions annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres.
- L'implantation des constructions doit être conforme aux objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum l'une de l'autre (non appliqué aux piscines).

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UQI	Toutes superficies de terrains	20 %
UQv		30 %
Uspr		30% (secteur du lotissement de Pouy)
UQI et UQv		Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Dans les zones UQI et Uspr, 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un nombre de niveaux apparents ne pouvant excéder R
- Dans la zone UQv, 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un nombre de niveaux apparents ne pouvant excéder R+1,

#### Règles particulières :

- La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, ne peut excéder 4 mètres dans la zone UQv, ou 3,5 mètres dans les zones UQI et Uspr, sauf disposition contraire prévue au règlement du SPR de Solférino.
- Dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

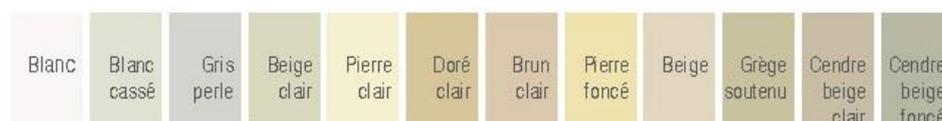
### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples faisant référence à, ou le cas échéant réinterprétant, l'architecture traditionnelle locale.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).
- Il est rappelé que le règlement du SPR de Solférino s'applique dans la zone Uspr. Celui s'impose à toute disposition contraire ou moins contraignante prévue ci-après.

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### ▪ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage bois,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



- . Les teintes claires (de "Blanc cassé" à "Pierre clair") seront privilégiées dans le cas général.
- . Le "Blanc pur" sera réservé aux projets s'inspirant des styles "maison landaise d'airial" ou "basco-landais", et à condition de s'accorder avec le contexte architectural et urbain du projet.
- . Les teintes soutenues (de "Doré clair" à "Cendre beige") pourront être utilisées si elles s'accordent avec le contexte architectural et urbain du projet, avec la nature de la construction ou la teinte initiale de façade avant travaux.
- . Dans tous les cas, sont interdits les enduits teintés jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.
- Les bardages bois non peints (cf. palette ci-dessus) seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé. Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- D'autres aspects de revêtements, tels des couleurs différentes, des bardages ou placages de panneaux teintés ou avec une mise en œuvre particulière, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . les constructions d'activités artisanales et les enseignes d'activités commerciales, à condition que leur aspect soit compatible avec le contexte architectural et urbain du projet,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures seront à 4 pans maximum.  
Le nombre de faîtages est limité à 2, placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.  
Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### ▪ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits
- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Dans le cas général des fenêtres principales en façades des constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, celles-ci seront accompagnées de volets extérieurs, battants ou coulissants, à lames ou persiennes.

Ils pourront être doublés de volets roulants, à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.

Les volets battants ne sont pas exigés dans les cas suivants :

- . les baies vitrées, fenêtres de petite taille ou autres types d'ouvertures ne pouvant être accompagnées de volets extérieurs,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
  - Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître"

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3. DISPOSITIONS POUR LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Sauf indication particulière ci-dessous, les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'interventions sur les constructions existantes.

- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.

Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

- Façades des constructions :

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres) ou en briques pleines traditionnelles, ne doivent pas être recouvertes par une finition extérieure (peinture ou enduit). Les façades ou parties de façades à pans de bois (colombages) ne doivent pas être recouverts par un enduit.

La mise en œuvre d'un enduit ou d'un bardage bois sur des briques pleines est toutefois admise si justifié par le mauvais état de la façade initiale ou dans un objectif d'isolation extérieure, et à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt d'un élément de patrimoine inventorié.

Les enduits et rejointements doivent affleurer le nu des pierres, briques et pans de bois, sans creux ni saillie.

- Les bardages bois (planches et couvre joints) existants doivent être remplacés ou complétés par des éléments de même aspect et avec une mise en œuvre similaire à celle d'origine (généralement dans le sens vertical).

Des modalités différentes sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture traditionnelle du secteur, ainsi que dans le cas d'éléments ponctuels, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.

- Toitures des constructions et installations associées

- Le maximum de 4 pans de toitures prévu à l'alinéa 6.2 précédent peut être dépassé en cas d'extension d'une construction existante, réalisée :
  - . soit avec un toit en pente, à condition de présenter une pente de toiture et un matériau de couverture similaires au bâtiment existant,
  - . soit avec un toit plat dans les conditions prévues à l'alinéa 6.2 précédent.
- Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture peuvent être similaires à ceux d'origine, ou utiliser ceux prévus à l'alinéa 6.2 précédent.
- En cas de changement complet de couverture, il sera appliqué les dispositions prévus à l'alinéa 6.2 précédent.

- Ouvertures et menuiseries

- En cas de création de nouvelle(s) ouverture(s) sur façade existante ou d'une extension, la trame, les principes d'alignements et de dimensionnement de la construction existante doivent être respectés. Des variations peuvent être acceptées, si elles sont justifiées d'un point de vue fonctionnel et de la conception architecturale d'ensemble du projet.
- Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets extérieurs doivent être conservés ou remplacés par des modèles similaires, ou bien mis en place dans le cadre d'une extension. Des variations peuvent être acceptées dans la cadre d'un réaménagement d'ensemble relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale.

#### 6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques ;
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée.
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil.
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur sera pensée de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction (existante ou à projetée) et à limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques.  
Ces équipements pourront être intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit ...), disposés sur une façade non visible depuis l'espace public, masqués à la vue par un dispositif (claire-voie en bois, acrotère en toiture, ...), ou associés à une végétation arbustive limitant leur visibilité.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes non dissociées (attendant) des constructions principales.

- Façades des annexes dissociées :

- Les façades maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.  
Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.  
Le bardage pourra être associé à un mur de soubassement maçonné ou de pierre locale (garluche ...) avec finition à pierre vue, de 45 cm maximum de hauteur.

- Toitures des annexes dissociées :

- La toiture des bâtiments annexes doit comporter au maximum 2 pans. Un maximum de 4 pans est admis si l'importance de son emprise au sol le justifie ou en cas d'extension d'une annexe existante.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit le cas échéant avec le même matériau que la construction principale,
  - . soit dans un autre matériau dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Une toiture plate est seulement admise si elle est cohérente avec le caractère architectural de la construction principale.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.

- Piscines :

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :

- . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
- . les terrasses seront affleurantes,
- . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

La superficie des piscines extérieures ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'hébergements touristiques ou d'établissements accueillant du public.

## 6.6 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ▪ Principes généraux :

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - . pour assurer une unité d'aspect de la clôture et de ses éléments avec les clôtures des terrains voisins, dans un objectif de respect de la typologie du tissu urbain et de la continuité visuelle en front de rue ou d'espace public existant.
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.

### ▪ Clôtures en limite de voie ou emprise publique :

- Les clôtures suivantes sont admises :
  - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
  - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
  - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un autre dispositif,
  - . les clôtures paddock, en ganivelle ou en piquets bois,
  - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de quartier aéré et de faible densité.
- L'adjonction d'un muret en pierre ou maçonné, d'une hauteur de 60 cm maximum, est admis s'il prolonge un muret existant le long de la propriété ou si son installation est cohérente avec les clôtures des autres terrains bâtis du quartier.
- La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,20 mètre, mesurée depuis l'espace public.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
Le traitement des portails doit être en harmonie avec l'aspect de la clôture, en respectant son degré de transparence ou d'opacité, ou pourront être d'aspect bois non peint.

▪ Clôtures en limite séparative :

- Outre les clôtures admises en limites de voie ou emprise publique, sont également admises les lisses ou planches verticales à claire voie, avec au minimum 1/3 de "vide" par rapport à la surface pleine.
- Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :
  - . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique simple,
  - . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
  - . soit d'une absence de tout dispositif de clôture.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,60 mètre.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard de sa visibilité aux abords des voies routières principales et des pistes cyclables intercommunales ou départementales,
- pour assurer des transitions paysagères qualitatives aux abords des zones agricoles et naturelles,
- pour des raisons climatique ou bioclimatique, pour maintien ou constituer des ombrages contribuant au confort d'usage des bâtiments et des espaces extérieurs en périodes de fortes chaleurs.
- dans la zone Uspr, pour prendre en compte les objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino.

## 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Sauf dans le cas de terrains d'assiette de constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages précisés ci-dessous par zone :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
<b>UQI</b>	Toutes superficies de terrains	50 %
<b>UQv</b>		40 %
<b>Uspr</b>		40% (secteur du lotissement de Pouy)

- Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble dont le programme comporte 5 logements ou plus, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise :
  - . dans la zone **UQv**, d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération,
  - . dans les zones **UQI** et **Uspr**, d'au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.
- Sauf exigences liées au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés.
- Les bardeaux et les plantations arbustives ou arborées qui leurs sont associées doivent être conservés et entretenus.
- Dans la zone **Uspr**, les fossés doivent être conservés et entretenus conformément aux objectifs du règlement du SPR et aux linéaires repérés sur son Plan de zonage.

## 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
  - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
  - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement locatif social ou intermédiaire 2 places par logement dans les autres cas
	Hébergement	1 place par tranche de 3 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	2 places par tranche de 3 chambres
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	Non règlementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

*SP = Surface de plancher*

## 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
  - . une largeur supérieure à 4 mètres, adaptée à la nature des véhicules et à l'importance du trafic dans le cas de la desserte de terrains d'activités,
  - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas.
- Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie, ou bien par un accès différent sur une autre voie.
- Un seul accès automobile est autorisé par unité foncière, sauf en cas de contrainte de sécurité et/ou prescription du gestionnaire de la voirie (par exemple pour organiser des sens uniques).
- La longueur des bandes d'accès à créer ou à prolonger est limitée à 50 mètres.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.

- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum :
  - . de 5 mètres pour les voies desservant un maximum de 3 logements, ou 1 activité et 2 logements, pour les voies en sens unique aménagées en plateau partagé, ou les voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
  - . de 6 mètres pour les voies de dessertes locales aménagées en plateau partagé,
  - . de 8 mètres pour les autres voies de dessertes locales,
  - . de 10 mètres pour les voies destinées à constituer des liaisons interquartiers.

### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements ou d'activités, ou bien d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Toutefois, dans le cas de terrain en attente d'extension du réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être prévu conformément au paragraphe suivant, et être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### 10.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UEm, Uer, Ui

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UE, UEm, Uer, Ui sont des zones destinées principalement à l'accueil d'équipements, d'aménagements et d'installations répondant à des besoins à caractère public ou d'intérêt collectif.

La zone UE couvre les sites dédiés à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif, tels qu'administratifs, scolaires, sportifs, culturels, cultuels ou liés au fonctionnement des services techniques.

La zone UEm couvre le secteur de renouvellement urbain d'une friche à Moustey, destinée à l'accueil d'occupations et d'aménagements diversifiés, d'équipements d'intérêt collectif ainsi que d'activités diverses. Ce site est concerné par une OAP sectorielle.

La zone Uer couvre les secteurs dédiés à l'accueil d'installations photovoltaïques au sol, accompagnés des locaux techniques et aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

La zone Ui couvre les emprises de grandes infrastructures, routières ou ferroviaires, y compris les espaces liés à leur fonctionnement (aires de services, bassins pluviaux ...)

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette destination sont admises dans la zone UE uniquement à condition d'être nécessaire au fonctionnement ou à l'organisation des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

- *Conditions applicables aux destinations "Commerce et activités de service", aux sous-destinations "Entrepôt", Bureau", "Centre de congrès et d'exposition" :*

Dans la zone UEm, ces destinations et sous-destinations sont admises à conditions d'être compatibles avec l'OAP sectorielle définie pour le site concerné.

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

Dans la zone Uer, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des dispositifs de production d'énergie renouvelable photovoltaïque.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Ces installations sont admises :

- dans la zone Uer,
- dans les zones UE et UEm, sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :
  - . une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
  - . une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
  - . une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur les terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Éléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Espaces verts et/ou plantations à préserver ou à réaliser	Dans les périmètres concernés : <ul style="list-style-type: none"> <li>. les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés, et le cas échéant être remplacés par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte,</li> <li>. les éventuels aménagements envisagés ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains</li> <li>. seuls sont autorisées l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre concerné n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, les installations de service public ou d'intérêt collectif, les aménagements d'accès et les clôtures.</li> </ul>

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

De manière générale, l'implantation des constructions n'est pas réglementée dans la zone Ui et dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs minimum identifiés sur les Documents Graphiques définis :

- soit en application des principes de recul prévus à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme dans les espaces non urbanisés, rappelés ci-après :
  - . 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
  - . 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
  - . 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- soit selon les mesures particulières prévues au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme dans les espaces non urbanisés, délimitées sur les Documents graphiques,
- soit selon des distances particulières applicables en espace déjà urbanisé.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales hors des limites d'agglomération

Sauf indication particulière sur les Documents Graphiques, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

##### 4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Dans la zone Uer : les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UEr, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum des limites séparatives.

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans la zone UEr, les constructions doivent être implantées :

- en recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- en recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples faisant référence à, ou le cas échéant réinterprétant, l'architecture traditionnelle locale.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

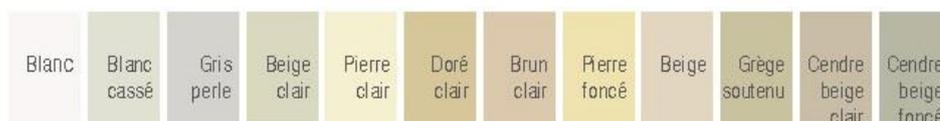
Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone UE uniquement.

Les projets de construction mettront en œuvre :

- soit le référentiel des constructions traditionnelles du secteur, rappelé ci-après,
- soit un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, adaptée à la nature et à l'usage des constructions projetées, et s'inscrivant dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles.
- soit une association entre références traditionnelles et conception architecturale contemporaine dans le cas de projets de rénovation et/ou extension d'une construction existante

### ■ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.

- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.

#### ■ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits
- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.  
En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - . pour assurer une unité d'aspect de la clôture et de ses éléments avec les clôtures des terrains voisins, dans un objectif de respect de la typologie du tissu urbain et de la continuité visuelle en front de rue ou d'espace public existant.
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les choix de dispositif(s) et de hauteur de clôture tiendront compte de l'environnement urbain du terrain et de l'aspect des clôtures environnantes.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Au sein ou en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures privilégieront la transparence et conserveront l'ouverture sur les paysages.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

Non réglementée

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales (cf. annexe 1 du Règlement), de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

#### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

##### Dispositions applicables dans la zone UE :

Les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Toutefois, dans le cas de terrain en attente d'extension du réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être prévu conformément au paragraphe suivant, et être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Dispositions applicables dans les zones UE, UEm et Uer :

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyaables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

**10.4 DEFENSE INCENDIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

**10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT, UTn**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UT couvre les secteurs d'aménagements, installations et hébergements touristiques placés au sein ou à proximité des espaces urbains des bourgs, pouvant intégrer des équipements sportifs et des aménagements de loisirs de plein air.

La zone UTn couvre le secteur d'aménagements légers et de bâtis d'intérêt collectif destinés à la mise en valeur des abords du Lacs de Peyre à Labouheyre.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être destinés :

- soit aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site concerné,
- soit aux personnes dont la présence saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou l'animation du site concerné,

- *Conditions applicables à la sous-destination "Bureau" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou à la direction des sites d'hébergements touristiques ou d'équipements publics.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage,

- Dans la zone UTn, seuls sont admis les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, et les aménagements nécessaires à leur fonctionnement destinés :

- à la mise en valeur du site pour des activités de loisirs de plein air et l'accueil de touristes,
- au fonctionnement des réseaux.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels " :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat, d'activités ou d'hébergements touristiques (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), celles-ci sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités ou de site d'hébergements.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Éléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Espaces verts et/ou plantations à préserver ou à réaliser	<p>Dans les périmètres concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés, et le cas échéant être remplacés par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte,</li> <li>. les éventuels aménagements envisagés ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains</li> <li>. seuls sont autorisées l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre concerné n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, les installations de service public ou d'intérêt collectif, les aménagements d'accès et les clôtures.</li> </ul>

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs minimum identifiés sur les Documents Graphiques définis :

- soit en application des principes de recul prévus à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme dans les espaces non urbanisés, rappelés ci-après :
  - . 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
  - . 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
  - . 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- soit selon les mesures particulières prévues au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme dans les espaces non urbanisés, délimitées sur les Documents graphiques,
- soit selon des distances particulières applicables en espace déjà urbanisé.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales hors des limites d'agglomération

Sauf indication particulière sur les Documents Graphiques, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

#### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

##### Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

##### Règles particulières

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul moindre que celui prévu à la règle générale, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- en recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- en recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- en recul de 5 mètres minimum des limites séparatives lorsqu'elles constituent une limite de zone UT ou UTn,
- non réglementé dans les autres cas.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- dans la zone UT, 20% de la superficie totale du site d'hébergements touristiques.
- dans la zone UTn, 5% de la superficie totale de la zone

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un nombre de niveaux apparents ne pouvant excéder R.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux hébergements en cabane perché ("cabane dans les arbres").

#### Règles particulières :

- Une hauteur supérieure à celle prévue à la règle générale est admise pour les constructions destinées à des activités sportives ou de loisirs, du fait d'exigences architecturales ou techniques justifiées.
- Dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

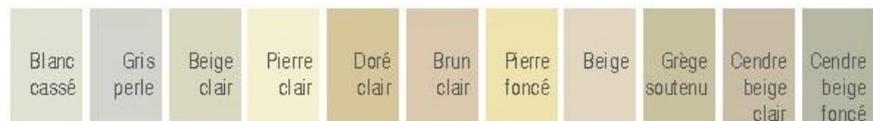
- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions principales et d'hébergements des sites d'accueil touristique (bâtiments d'accueil, hôtellerie, chambres d'hôtes ou gîtes, HLL type chalets ...) et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples faisant référence à, ou le cas échéant réinterprétant, l'architecture traditionnelle locale.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'aspect des installations d'habitat léger démontable ou mobiles de loisirs doit garantir leur intégration à l'environnement. Les formes d'hébergements démontables ou mobiles issues d'autres régions (type yourtes, tipis ...) sont exclues.
- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.  
Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### ■ Façades des constructions :

- Les revêtements de façades des constructions d'hébergement touristique (HLL, chalets, bungalows ...), des résidences démontables et mobiles de loisirs, et des locaux associés aux sites d'accueil touristique (accueil, sanitaires, bureaux, lieux collectifs ...) seront réalisés majoritairement (au moins 80% de leur surfaces, non compté les ouvertures) :
  - . soit en bardage bois, posé majoritairement (au moins 50% sur chaque bâtiment) verticalement,
  - . soit en toile sur structure bois,
  - . soit en bardage bois et toile associés.
- Les autres revêtements sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur,
  - . soit d'un autre matériau de bardage ou de placage.
- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.  
Les toiles seront de couleur beige ou kaki.

Dans les autres cas, la couleur des bardages, enduits, autres parements et peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



Dans tous les cas, sont interdits les couleurs teintées jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.

- D'autres aspects de revêtements sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . l'extension ou le réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> comporteront un maximum de 2 pans et 1 seul faitage.  
Les toitures des autres constructions comporteront 4 pans maximum et 2 faitages maximum placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.  
Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit en bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé,
  - . soit en toile de couleur beige ou kaki,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.

- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . elles doivent concerner une partie limitée de l'ensemble des constructions présentes ou projetées sur le site d'hébergements touristiques, par exemple réservées aux bâtiments de direction et/ou à usage collectif,
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis du paysage environnant et des constructions existantes.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

#### ■ Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures principales (de par leur surface) sur façades doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vérandas ou baies vitrées et à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries dans les cas suivants :
- Les volets roulants sont autorisés à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
- Les garde-corps et pergolas seront réalisés en bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.
- Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques ;
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée.
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil.
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur sera pensée de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction (existante ou à projetée) et à limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques.  
Ces équipements pourront être intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit ...), disposés sur une façade non visible depuis l'espace public, masqués à la vue par un dispositif (claire-voie en bois, acrotère en toiture, ...), ou associés à une végétation arbustive limitant leur visibilité.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

#### 6.4 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes dissociées ou non des constructions principales.
- Piscines :  
Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :
  - . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
  - . les terrasses seront affleurantes,
  - . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

#### 6.5 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Principes généraux :
  - L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
  - L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
    - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
    - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
  - Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
  - Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
  - Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.
- Clôtures en limite de voie ou emprise publique :
  - Les clôtures doivent obligatoirement être végétalisées avec des arbustes d'essences locales, seuls ou doublés d'un autre dispositif.
  - Sont également admis en clôture, les dispositifs suivants :
    - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
    - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
    - . les clôtures paddock, en ganivelle ou en piquets bois,
    - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de bourg ou quartier aéré et de faible densité.
  - Les murets maçonnés ou en pierre sont seulement admis s'ils permettent une continuité d'aspect de clôture au sein ou dans le prolongement d'un bourg, ou bien d'un muret existant autour du terrain concerné. Leur hauteur est limitée à 60 cm.

- La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,20 mètre, mesurée depuis l'espace public.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être en bois et de forme simple.  
Les portails doivent être d'aspect bois ou traités en harmonie avec la palette de matériaux et couleurs des constructions de premier plan du terrain concerné. Un traitement différent peut être prévu pour améliorer son intégration dans le paysage de bourg environnant.
- Clôtures en limite séparative :
  - Les clôtures doivent obligatoirement être végétalisées avec des arbustes d'essences locales, seuls ou doublés d'un autre dispositif.
  - Les autres dispositifs de clôtures admis en limites de voie ou emprise publique, sont également admis en limite séparative.
  - Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées, outre d'une haie végétale :
    - . soit d'un grillage métallique,
    - . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
    - . soit d'une absence de tout autre dispositif de clôture.
  - La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,60 mètre.
  - Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères structurantes, de la visibilité du projet depuis les voies principales ou de la topographie naturelle.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Sauf dans le cas de terrains d'assiette de constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 60% de la superficie du terrain.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.
- Sauf exigences liées au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés.
- Les bardeaux et les plantations arbustives ou arborées qui leurs sont associées doivent être conservés et entretenus.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmés, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires concernant les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions de bureaux.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par emplacement de tente ou de caravane 1 place par résidence mobile, chambre, HLL gîte ou autre hébergement similaire 1 place de stationnement banalisé en entrée du site pour 20 hébergements
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Non réglementé
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

*SP = Surface de plancher*

## 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Sites d'hébergements touristiques : une aire dédiée avec équipement de support proposant 1 place minimum de stationnement par tranche de 10 hébergements. avec un minimum de 10 places.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
  - . une largeur supérieure à 4 mètres, adaptée à la nature des véhicules et à l'importance du trafic dans le cas de la desserte de terrains d'activités,
  - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 mètres.

### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas du réaménagement ou du développement d'un ensemble d'hébergements touristiques, ou bien d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UXc, UXc1, UXd, UXi, UXr

### CARACTERE DES ZONES

Les zones UXc, UXc1, UXd, UXi, UXr sont des zones destinées à l'accueil d'activités économiques, diversifiées ou à caractère principalement industriel, artisanal, commercial ou de services selon la zone.

La zone UXc couvre les secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques principalement commerciales.

La zone UXc1 concerne un secteur à Liposthey destiné à l'accueil d'activités commerciales ou de services répondant à un besoin de proximité

La zone UXd couvre les secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées, industrielles, artisanales, commerciales, ou de services.

La zone UXi couvre les secteurs destinés à l'accueil d'activités principalement industrielles et logistiques.

La zone UXr couvre un secteur d'activités à Garein s'inscrivant dans un objectif de renouvellement urbain futur, pouvant accueillir une occupation d'entrepôts à l'intérieur du bâti existant.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	UXc, UXi, UXr	UXc1, UXd	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UXi, UXr	UXc, UXc1, UXd	
	Restauration	UXd, UXi, UXr		UXc, UXc1
	Commerce de gros	UXc1, UXr		UXc, UXd, UXi
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UXi, UXr	UXc, UXd	UXc1
	Hébergement hôtelier et touristique	UXd, UXi, UXr	UXc, UXc1	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UXc, UXc1, UXr		UXd, UXi
	Entrepôt	UXc1	UXr	UXc, UXd, UXi
	Bureau	UXr		UXc, UXc1, UXd, UXi
	Centre de congrès et d'exposition			

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

La sous-destination "Logement" est seulement admise dans les cas suivants :

- Dans la zone UXc1, aux conditions suivantes :
  - . une seule construction neuve à destination totale ou partielle de logement est admise,
  - . l'extension d'un logement existant est admis dans la limite de 30% supplémentaire de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le secteur de zone UXd localisé sur la commune de Sabres, seule est admise l'extension des logements existants dans la limite de 25% supplémentaire de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, sont admis dans les zones UXc, UXc1 et UXd aux conditions suivantes :

- dans la zone UXc, la surface de vente au détail de chaque unité commerciale doit être égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, et la création d'un nouvel ensemble commercial est interdite
- dans la zone UXc1, le volume et l'aspect des constructions projetées doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes. Conformément aux dispositions prévues à l'article 6 suivant, l'architecture des constructions à créer ou à restaurer doit utiliser un référentiel de bâtiment résidentiel et non de local d'activité (type hangar).
- dans la zone UXd, seuls sont admis pour cette destination :
  - . l'extension des activités commerciales existantes,
  - . les commerces de vente et/ou de réparation automobile, ou de vente de carburant,
  - . les locaux destinés à la vente directe de productions de l'activité située sur le même terrain.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" :*

Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, sont admis dans les zones UXc, UXc1 et UXd aux conditions suivantes:

- dans les zones UXc et UXd, à condition que la surface totale de plancher nouvelle à implanter soit égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, ou bien dans le cas de l'extension d'une activité existante,
- dans la zone UXc1, le volume et l'aspect des constructions projetées doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes. Conformément aux dispositions prévues à l'article 6 suivant, l'architecture des constructions à créer ou à restaurer doit utiliser un référentiel de bâtiment résidentiel et non de local d'activité (type hangar).

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, sont admis dans la zone UXc1 et dans la zone UXc localisée sur la commune de Labouheyre, à condition que le projet porte sur un établissement hôtelier.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Entrepôt" :*

Dans la zone UXr, seuls sont admis :

- le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes pour une destination d'entrepôt, sans extension de leur emprise au sol ou modification de leur hauteur,
- l'aménagement des espaces libres sur le site, dans le but d'améliorer leur aspect et/ou leur fonctionnalité.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Ces activités sont admises dans les zones UXd et UXi uniquement, et à condition de s'inscrire dans des constructions closes et couvertes.

- *Conditions applicables aux "activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés " :*

Ces activités sont admises dans la zone UXi uniquement, à condition que toutes dispositions soient mises en œuvre pour que les dépôts ne soient pas visibles depuis les voies, emprises publiques et autres terrains environnants le terrain d'exercice de l'activité.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels " :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises dans les zones UXc, UXd, UXi uniquement à condition qu'elles soient directement liées à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé dans la même zone du PLUi, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sauf dans les zones UXc1 et UXr.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Espaces verts et/ou plantations à préserver ou à réaliser	<p>Dans les périmètres concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés, et le cas échéant être remplacés par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte,</li> <li>. les éventuels aménagements envisagés ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains</li> <li>. seuls sont autorisées l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre concerné n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, les installations de service public ou d'intérêt collectif, les aménagements d'accès et les clôtures.</li> </ul>

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs minimum identifiés sur les Documents Graphiques définis :

- soit en application des principes de recul prévus à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme dans les espaces non urbanisés, rappelés ci-après :
  - . 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
  - . 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
  - . 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- soit selon les mesures particulières prévues au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme dans les espaces non urbanisés, délimitées sur les Documents graphiques,
- soit selon des distances particulières applicables en espace déjà urbanisé.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales hors des limites d'agglomération

Sauf indication particulière sur les Documents Graphiques, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

### 4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

#### Règle générale

Sauf en cas de nécessité de service public ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées comme suit :

- Dans la zone UXc1 :
  - .recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la RD43,
  - .à l'alignement ou en recul de 3mètres de l'alignement de la RD10E.
- Dans la zone UXr :
  - .recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la RD834,
  - .non réglementé par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- Dans les zones UXc, UXd, UXi :
  - .recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies de desserte interne des opérations d'ensemble,
  - .recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques

#### Règles particulières

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des voies cyclables.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul moindre que celui prévu à la règle générale, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Dispositions dans les zones UXc, UXd, UXi

#### Règles générales :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf si celle-ci constitue une limite de zone urbaine ou à urbaniser à destination principale d'habitat, ou bien de zone Agricole ou Naturelle et forestière, ou se situe à moins de 10 mètres des limites de ces zones du PLUi.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum des limites séparatives.

#### Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

### 4.2.2 Dispositions dans la zone UXc1

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives

### 4.2.2 Dispositions dans la zone UXr

Non règlementé

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions principales à destination d'activité (hors annexes) non contigües doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (mesurée à l'égout) de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

Non règlementé dans les autres cas.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
<b>UXc</b>	Toutes superficies de terrains	60 %
<b>UXc1</b>		50 %
<b>UXd</b>		60 %
<b>UXi</b>		60 %
<b>UXr</b>		Extension de l'emprise au sol existante non autorisée

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- dans la zone UXi, 15 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère,
- dans les zones UXc et UXd, 12 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère,
- dans la zone UXc1, 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère,
- dans la zone UXr, la hauteur de la construction existante (modification de hauteur non autorisée).

Règles particulières :

- Hormis en zone UXr, une hauteur supérieure à celles prévues aux règles générales est admise pour les constructions d'activités industrielles, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées.
- Hormis en zone UXr, dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Dans la zone UXc1, les volumétries, les traitements de façades, la conception et le traitement des toitures des constructions doivent faire référence à ou le cas échéant réinterpréter l'architecture traditionnelle locale des constructions résidentielles. Les constructions d'aspect "hangar" d'activité sont interdites.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Le traitement des parties de constructions directement perceptibles depuis les voies classées à grande circulation ou depuis les autres voies départementales de 1ère catégorie, fera l'objet d'un soin particulier, de manière à préserver la qualité d'image des constructions et du site d'activités depuis ces voies.

En particulier, seront évités en visibilité directe sur ces voies :

- des volumes de construction trop massifs ou trop redécoupés. Préférer le soulignement du volume général de la construction avec des effets architecturaux (avancés / décrochés) et/ou des éléments secondaires (bandeaux, auvents, ouvertures ...) venant rythmer la façade ou les façades concernée,
  - les pignons aveugles,
  - de grandes surfaces uniformes de toitures,
  - les éclairages (d'enseignes ou autres) directs pouvant créer des effets d'éblouissements.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### ■ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Une mixité d'au moins deux types d'aspect de matériaux à l'échelle de l'ensemble des façades (tels que bardage métallique, bardage bois, maçonnerie, différenciation de couleurs ...) est de manière générale recommandée.
- Cette mixité est obligatoire pour les bâtiments de grande longueur (un côté supérieure à 40 mètres), pour lesquels l'utilisation d'un bardage métallique d'une seule couleur représentera un maximum de 50 % des surfaces des façades les plus longues.

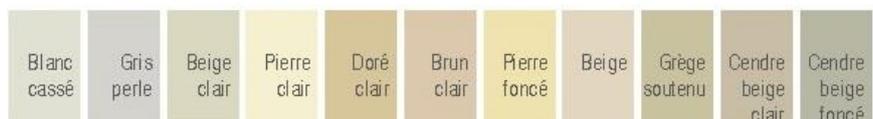
- Sauf dans la zone UXc1, la couleur dominante des façades (au moins 75% des surfaces) sera bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé ou sera choisie dans la palette des couleurs ci-contre.

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



- Les autres couleurs utilisés en façade ou pour les fermetures (portes, rideaux occultants) ne doivent pas être de teinte blanc pur ou de ton vif.

- Dans la zone UXc1, la couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



- D'autres aspects de façades sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . l'extension ou le réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes.

### ■ Enseignes sur façades

- Les enseignes doivent être intégrées au volume du bâtiment et ne peuvent dépasser en hauteur ou largeur la surface de la façade.
- Elles doivent être réalisées sous forme de lettres ou graphismes apposées ou scellées sur les façades, et non directement peints sur les façades. Les enseignes en drapeau sont interdites.
- Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

▪ Toitures des constructions et installations associées

- Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, les nombres de pans de toiture et de faîtage seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . sauf dans la zone UXc1, soit dans un autre matériau (bacs aciers ...) de ton mat qui s'accorde avec la couleur de façade, et avec une pente maximale de 35 %,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides pour les vérandas et les ouvertures en toitures, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises à condition de disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### 6.3 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- Les bâtiments d'activités industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt d'une emprise au sol égale ou supérieure à 250 m<sup>2</sup> doivent intégrer en toiture un dispositif de production d'énergie renouvelable photovoltaïque et/ou solaire couvrant une surface au moins égale à 30% de celle de la toiture du bâtiment.

Dans les autres cas, la structure de tous bâtiments d'activités industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt doit être en mesure d'accueillir des panneaux ou autre dispositif photovoltaïque.

- De manière générale, la réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.

Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :

- . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
- . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.

- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :

- l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques,

- Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.

Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.

- Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.

- Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée,

- l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être conforme aux règles de droit civil.

- Les équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur doivent être :

- soit intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit, paroi ...) s'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale,

- soit masqués à la vue par un dispositif (tel qu'un claire-voie en bois, l'acrotère en toiture ...) ou bien associés à une végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :

- intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,

- en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.4 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes dissociées ou non des constructions principales.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Principes généraux :
  - L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
  - L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
    - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
    - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les palissades ou panneaux pleins (occultantes), les clôtures à planches jointives, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
  - Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
  - Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.
- Clôtures en limite de voie ou emprise publique :
  - Dans le cas général, les clôtures suivantes sont admises :
    - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
    - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un grillage ou grille,
    - . l'absence de tout dispositif de clôture.
  - Sont également admis en clôture s'ils permettent une continuité d'aspect de clôture au sein ou dans le prolongement d'un bourg ou d'autres terrains d'une zone d'activités déjà constituée, les dispositifs suivants :
    - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
    - . les murets maçonnés ou en pierre d'une hauteur limitée à 60 cm.
  - La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,60 mètre, mesurée depuis l'espace public.  
 Cette hauteur peut être portée à 2 mètres pour les grilles et grillages si cela est justifié par des considérations de sécurité pour l'activité ou les équipements sur le terrain, ou par l'importance des constructions et installations en termes de volume et/ou de superficie.
  - Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
 Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
 Les portails doivent être d'aspect bois ou traités en harmonie avec la palette de matériaux et couleurs des constructions de premier plan du terrain concerné.

▪ Clôtures en limite séparative :

- Les autres dispositifs de clôtures admis en limites de voie ou emprise publique, sont également admis en limite séparative.
- Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :
  - . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique simple,
  - . soit d'un grillage métallique,
  - . soit d'une absence de tout dispositif de clôture.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,60 mètre.  
Cette hauteur peut être portée à 2 mètres pour les grilles et grillages si cela est justifié par des considérations de sécurité pour l'activité ou les équipements sur le terrain, ou par l'importance des constructions et installations en termes de volume et/ou de superficie.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets de constructions et d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les arbres de grande tige (feuillus ou conifères) présents en limites de terrain ou de zone, et/ou situés en façade des voies et emprises publiques, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères structurantes, de la visibilité du projet depuis les voies principales ou de la topographie naturelle.

## 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Sauf dans le cas de terrains d'assiette de constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages précisés ci-dessous par zone :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
<b>UXc</b>	Toutes superficies de terrains	10 %
<b>UXc1</b>		20 %
<b>UXd</b>		10 %
<b>UXi</b>		10 %
<b>UXr</b>		Non réglementé

## 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre. Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires concernant les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions de bureaux.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Restauration	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	2 places par tranche de 3 chambres
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SP
	Entrepôt	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SP
	Bureau	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

*SP = Surface de plancher*

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :  
1 place minimum de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Industrie" :  
1 place minimum de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

### 8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions normales de fonctionnement des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès.  
Une largeur supérieure à 4 mètres pourra être exigée dans le cas de la desserte de terrains d'activités, compte tenu de la nature des véhicules, de l'importance du trafic et de la situation du terrain.
- La longueur des bandes d'accès à créer ou à prolonger est limitée à 50 mètres.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum :
  - . de 6 mètres pour les voies desservant un maximum d'une activité et ou les voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
  - . de 8 mètres pour les autres voies de dessertes locales,
  - . de 10 mètres pour les voies destinées à constituer des liaisons interquartiers.

### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles d'activités ou bien d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### 10.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU englobe les espaces ouverts à une urbanisation organisée, principalement pour une destination d'habitat.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
  
- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans la zone, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
  - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
  - Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future du secteur de zone 1AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLUi.
  - Les constructions à implanter doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions).  
Toutefois, cette obligation ne s'applique pas dans le cas suivants à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, en compatibilité avec les OAP :
    - . les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
    - . les parties de zone spécifiquement désignées par l'OAP sectorielle concernée,
    - . les extensions et annexes des constructions existantes.
  - Dans le cas du secteur de zone 1AU "Gare-ouest" à Solférino, la mise en œuvre des aménagements destinés à l'équipement et à la construction sur le secteur sont conditionnés à la levée officielle du périmètre de risque technologique qui le couvre.

- *Conditions applicables aux sous-destinations Logement et Hébergement :*

Les programmes des opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble de logements ou d'hébergements doivent respecter les orientations définies aux OAP du PLUi.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Hébergement", Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- elles doivent être admises par l'OAP du secteur de zone 1AU concerné,
  - le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité doivent être compatibles avec la destination principale d'habitat de la zone.
  - Dans le cas d'artisanat ou commerce de détail, la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage.
- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*
- Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), celles-ci sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou programmes de logements, précisés au tableau des réservations.
Périmètre d'attente de projet	<p>Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>. l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,</li> <li>. l'extension des constructions existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.</li> </ul> <p>La servitude d'attente de projet et cette interdiction seront levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. soit après approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,</li> <li>. soit 5 ans après la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Éléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AU considéré, les règles suivantes s'appliquent.

##### Implantation par rapport aux routes départementales en dehors des limites d'agglomération

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

##### Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

##### Règles particulières

- Une implantation à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres est admis dans les cas suivants :
  - . pour implanter une extension ou une annexe contiguë dans l'alignement ou en recul de la façade d'une construction existante sur le même terrain,
  - . le long d'une voie ou d'un espace collectif de desserte créé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), en cohérence avec la composition d'ensemble de l'opération,
  - . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.
- Une implantation avec un recul supérieur à 5 mètres peut être imposée pour des raisons de sécurité routière et selon les exigences du gestionnaire de voirie, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilitées à l'intersection.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AU considéré, les règles suivantes s'appliquent.

### Règles générales :

- Les constructions principales peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.
- Les constructions annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions principales à destination d'habitation (hors annexes) non contigües doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (mesurée à l'égout) de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Non réglementé dans les autres cas.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie par l'OAP du secteur considéré.

Les pourcentages indiqués à l'OAP sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par l'OAP du secteur considéré.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

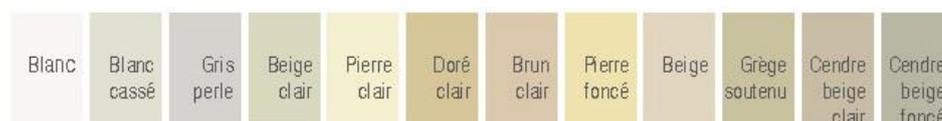
### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples faisant référence à, ou le cas échéant réinterprétant, l'architecture traditionnelle locale.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### ▪ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage bois,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



- . Les teintes claires (de "Blanc cassé" à "Pierre clair") seront privilégiées dans le cas général.
- . Le "Blanc pur" sera réservé aux projets s'inspirant des styles "maison landaise d'airial" ou "basco-landais", et à condition de s'accorder avec le contexte architectural et urbain du projet.
- . Les teintes soutenues (de "Doré clair" à "Cendre beige") pourront être utilisées si elles s'accordent avec le contexte architectural et urbain du projet, avec la nature de la construction ou la teinte initiale de façade avant travaux.
- . Dans tous les cas, sont interdits les enduits teintés jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.
- Les bardages bois non peints (cf. palette ci-dessus) seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé. Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- D'autres aspects de revêtements, tels des couleurs différentes, des bardages ou placages de panneaux teintés ou avec une mise en œuvre particulière, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . les constructions d'activités artisanales et les enseignes d'activités commerciales, à condition que leur aspect soit compatible avec le contexte architectural et urbain du projet,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures seront à 4 pans maximum.  
Le nombre de faîtages est limité à 2, placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.  
Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### ▪ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits
- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Dans le cas général des fenêtres principales en façades des constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, celles-ci seront accompagnées de volets extérieurs, battants ou coulissants, à lames ou persiennes.

Ils pourront être doublés de volets roulants, à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.

Les volets battants ne sont pas exigés dans les cas suivants :

- . les baies vitrées, fenêtres de petite taille ou autres types d'ouvertures ne pouvant être accompagnées de volets extérieurs,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
  - Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3. DISPOSITIONS POUR LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Sauf indication particulière ci-dessous, les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'interventions sur les constructions existantes.
- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.  
Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
- Façades des constructions :
  - Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres) ou en briques pleines traditionnelles, ne doivent pas être recouvertes par une finition extérieure (peinture ou enduit). Les façades ou parties de façades à pans de bois (colombages) ne doivent pas être recouverts par un enduit.  
La mise en œuvre d'un enduit ou d'un bardage bois sur des briques pleines est toutefois admise si justifié par le mauvais état de la façade initiale ou dans un objectif d'isolation extérieure, et à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt d'un élément de patrimoine inventorié.  
Les enduits et rejointements doivent affleurer le nu des pierres, briques et pans de bois, sans creux ni saillie.
  - Les bardages bois (planches et couvre joints) existants doivent être remplacés ou complétés par des éléments de même aspect et avec une mise en œuvre similaire à celle d'origine (généralement dans le sens vertical).  
Des modalités différentes sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture traditionnelle du secteur, ainsi que dans le cas d'éléments ponctuels, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- Toitures des constructions et installations associées
  - Le maximum de 4 pans de toitures prévu à l'alinéa 6.2 précédent peut être dépassé en cas d'extension d'une construction existante, réalisée :
    - . soit avec un toit en pente, à condition de présenter une pente de toiture et un matériau de couverture similaires au bâtiment existant,
    - . soit avec un toit plat dans les conditions prévues à l'alinéa 6.2 précédent.
  - Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture peuvent être similaires à ceux d'origine, ou utiliser ceux prévus à l'alinéa 6.2 précédent.
  - En cas de changement complet de couverture, il sera appliqué les dispositions prévus à l'alinéa 6.2 précédent.
- Ouvertures et menuiseries
  - En cas de création de nouvelle(s) ouverture(s) sur façade existante ou d'une extension, la trame, les principes d'alignements et de dimensionnement de la construction existante doivent être respectés. Des variations peuvent être acceptées, si elles sont justifiées d'un point de vue fonctionnel et de la conception architecturale d'ensemble du projet.
  - Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets extérieurs doivent être conservés ou remplacés par des modèles similaires, ou bien mis en place dans le cadre d'une extension.  
Des variations peuvent être acceptées dans la cadre d'un réaménagement d'ensemble relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale.

#### 6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques ;
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée.
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil.
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur sera pensée de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction (existante ou à projetée) et à limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques.  
Ces équipements pourront être intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit ...), disposés sur une façade non visible depuis l'espace public, masqués à la vue par un dispositif (claire-voie en bois, acrotère en toiture, ...), ou associés à une végétation arbustive limitant leur visibilité.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes non dissociées (attendant) des constructions principales.

- Façades des annexes dissociées :

- Les façades maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.  
Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.  
Le bardage pourra être associé à un mur de soubassement maçonné ou de pierre locale (garluche ...) avec finition à pierre vue, de 45 cm maximum de hauteur.

- Toitures des annexes dissociées :

- La toiture des bâtiments annexes doit comporter au maximum 2 pans. Un maximum de 4 pans est admis si l'importance de son emprise au sol le justifie ou en cas d'extension d'une annexe existante.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit le cas échéant avec le même matériau que la construction principale,
  - . soit dans un autre matériau dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Une toiture plate est seulement admise si elle est cohérente avec le caractère architectural de la construction principale.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.

- Piscines :

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :

- . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
- . les terrasses seront affleurantes,
- . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

La superficie des piscines extérieures ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'hébergements touristiques ou d'établissements accueillant du public.

## 6.6 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ▪ Principes généraux :

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - . pour assurer une unité d'aspect de la clôture et de ses éléments avec les clôtures des terrains voisins, dans un objectif de respect de la typologie du tissu urbain et de la continuité visuelle en front de rue ou d'espace public existant.
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.

### ▪ Clôtures en limite de voie ou emprise publique :

- Les clôtures suivantes sont admises :
  - . le mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, enduit entièrement, enduit à "pierre vue" (matériaux affleurant) ou à pierres laissées apparentes si leur qualité d'aspect le justifie. Le muret peut être surmonté de lisses en bois, grilles ou grillage,
  - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/3 de "vide" par rapport à la surface pleine ;
  - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
  - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un autre dispositif,
  - . les clôtures paddock, en ganivelle ou en piquets bois, si leur aspect est compatible avec le contexte urbain,
  - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de bourg aéré et de faible densité.
- La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,20 mètre mesurée depuis l'espace public.  
Une hauteur maximale de 1,50 mètre est admise en cohérence avec les clôtures existantes dans le tissu urbain constitué proche du bourg, du quartier ou de la zone AU concernée.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
Le traitement des portails doit être en harmonie avec l'aspect de la clôture, en respectant son degré de transparence ou d'opacité, ou pourront être d'aspect bois non peint.

▪ Clôtures en limite séparative :

- Outre les clôtures admises en limites de voie ou emprise publique, sont également admis :
  - . les murs d'une hauteur maximale de 60 cm, surmontés ou non d'un autre dispositif. Une hauteur maximale de mur de 1 mètre est admise en cohérence avec les clôtures existantes dans le tissu urbain constitué proche du bourg, du quartier ou de la zone AU concernée,
  - . les lisses ou planches verticales à claire voie, avec au minimum 1/3 de "vide" par rapport à la surface pleine,
  - . les palissades occultantes ou ajourées,
  - . les panneaux bois.
- Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :
  - . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique simple,
  - . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
  - . soit d'une absence de tout dispositif de clôture.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,60 mètre.  
Une hauteur maximale de 1,80 mètre est admise en cohérence avec les clôtures existantes dans le tissu urbain constitué proche du bourg, du quartier ou de la zone AU concernée.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

Outre le respect des indications particulières de l'OAP du secteur, les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard de sa visibilité aux abords des voies routières principales et des pistes cyclables intercommunales ou départementales,
- pour assurer des transitions paysagères qualitatives aux abords des zones agricoles et naturelles,
- pour des raisons climatique ou bioclimatique, pour maintien ou constituer des ombrages contribuant au confort d'usage des bâtiments et des espaces extérieurs en périodes de fortes chaleurs.

### 7.2. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations doivent respecter les objectifs de localisation, de dimensionnement et de préservation des espaces verts et plantations prévus aux OAP.
- Sauf indications particulières dans l'OAP du secteur considéré, les dispositions suivantes s'appliquent :
  - . Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.  
Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.
  - . Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmés, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre. Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
  - les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
  - les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 70 m <sup>2</sup> , par logement locatif social ou intermédiaire 1,5 place par logement de SP de 70 à 100 m <sup>2</sup> 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 100 m <sup>2</sup>
	Hébergement	1 place par tranche de 3 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 150 m <sup>2</sup>
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 150 m <sup>2</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP lorsque celle-ci est supérieure à 150 m <sup>2</sup>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	Non règlementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

*SP = Surface de plancher*

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :  
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 3 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :  
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"  
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

### 8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions normales de fonctionnement des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Leur positionnement doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par l'OAP du secteur considéré.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
  - . une largeur supérieure à 4 mètres, adaptée à la nature des véhicules et à l'importance du trafic dans le cas de la desserte de terrains d'activités,
  - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas.
- Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie, ou bien par un accès différent sur une autre voie.
- Un seul accès automobile est autorisé par unité foncière, sauf en cas de contrainte de sécurité et/ou prescription du gestionnaire de la voirie (par exemple pour organiser des sens uniques), ou bien en compatibilité avec l'OAP du secteur.
- La longueur des bandes d'accès à créer ou à prolonger est limitée à 50 mètres.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par l'OAP du secteur considéré.

Sauf exigence définie aux OAP, la création d'impasse est admise :

- . soit lorsque le contexte foncier et/ou les caractéristiques de l'opération ne permette pas d'autre solution,
- . soit dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.
- Les voies en impasse à créer doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.
- Sauf disposition particulière dans l'OAP du secteur considéré, les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum :
  - . de 5 mètres pour les voies desservant un maximum de 3 logements, ou 1 activité et 2 logements, pour les voies en sens unique aménagées en plateau partagé, ou les voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
  - . de 6 mètres pour les voies de dessertes locales aménagées en plateau partagé,
  - . de 8 mètres pour les autres voies de dessertes locales,
  - . de 10 mètres pour les voies destinées à constituer des liaisons interquartiers.

## 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, et en compatibilité avec les liaisons prévues dans l'OAP du secteur considéré.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type déboureur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoiables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

#### **10.4 DEFENSE INCENDIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

#### **10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

#### **10.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

La zone 1AUE englobe les espaces ouverts à l'urbanisation pour une destination d'accueil organisé d'équipements et d'hébergements, répondant à des besoins à caractère public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
  
- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans la zone, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
  - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
  - Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future du secteur de zone 1AUE considéré, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLUi.
  - Les constructions à implanter peuvent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou bien au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUE.

- *Conditions applicables aux sous-destinations Logement et Hébergement :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces destinations sont admises à condition d'être nécessaire au fonctionnement ou à l'organisation des équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou bien au développement d'hébergements.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

### ▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

### ▪ Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes ::

- . une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- . une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- . une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur les terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

## **ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

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

L'implantation des constructions est définie par l'OAP du secteur de zone 1AUE considéré.

### **4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementée, sauf indication particulière dans l'OAP du secteur considéré

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementée

## **ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

### **5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

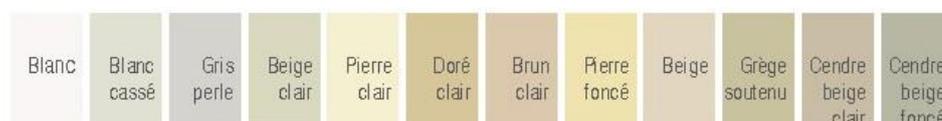
## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets de construction mettront en œuvre :

- soit le référentiel des constructions traditionnelles du secteur, rappelé ci-après,
- soit un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, adaptée à la nature et à l'usage des constructions projetées, et s'inscrivant dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles.
- soit une association entre références traditionnelles et conception architecturale contemporaine dans le cas de projets de rénovation et/ou extension d'une construction existante

### ■ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.

- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.

#### ■ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits
- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.  
En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - . pour assurer une unité d'aspect de la clôture et de ses éléments avec les clôtures des terrains voisins, dans un objectif de respect de la typologie du tissu urbain et de la continuité visuelle en front de rue ou d'espace public existant.
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les choix de dispositif(s) et de hauteur de clôture tiendront compte de l'environnement urbain du terrain et de l'aspect des clôtures environnantes.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Au sein ou en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures privilégieront la transparence et conserveront l'ouverture sur les paysages.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les opérations doivent respecter les objectifs de localisation et de dimensionnement et de préservation des espaces verts et plantations prévus à l'OAP du secteur considéré.

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques et des terrains environnants

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Leur positionnement doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par l'OAP du secteur considéré.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues en compatibilité avec les continuités fixées par l'OAP du secteur considéré.

#### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Dans la zone 1AUE, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, et en compatibilité avec les liaisons prévues dans l'OAP du secteur considéré.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettooyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

#### **10.4 DEFENSE INCENDIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

#### **10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT**

La zone 1AUT englobe les secteurs ouverts à une urbanisation organisée, pour l'accueil et le développement d'aménagements, d'équipements et d'hébergements touristiques ou de loisirs.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
  
- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans la zone, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
  - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
  - Les constructions, installations et opérations doivent s'inscrire dans une réflexion d'aménagement d'ensemble du secteur de zone 1AUT considéré, soucieuse des continuités d'urbanisation sur le secteur et de liaisons éventuelles avec les terrains environnants, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLUi.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être destinés :

- soit aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site concerné,
- soit aux personnes dont la présence saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou l'animation du site concerné.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Bureau" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou à la direction des sites d'hébergements touristiques ou d'équipements publics.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et l'activité projetées ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit pour le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat, d'activités ou d'hébergements touristiques (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), celles-ci sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités ou de site d'hébergements.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré, les règles suivantes s'appliquent.

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur les Documents Graphiques :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
- 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
- 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales hors des limites agglomération

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

#### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

##### Règle générale

Sauf en cas de nécessité de service public ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

##### Règles particulières

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul moindre que celui prévu à la règle générale, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- en recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- en recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- en recul de 5 mètres minimum des limites séparatives lorsqu'elles constituent une limite de zone 1AUT,
- non réglementé dans les autres cas.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, sauf indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un nombre de niveaux apparents ne pouvant excéder R.

Une hauteur supérieure est admise pour les constructions destinées à des activités sportives ou de loisirs, du fait d'exigences architecturales ou techniques justifiées.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux hébergements en cabane perché ("cabane dans les arbres").

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

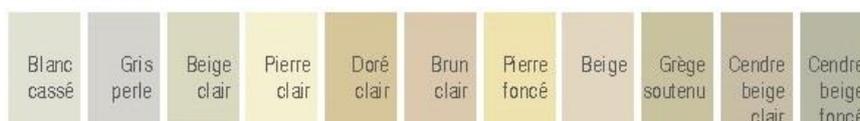
- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions principales et d'hébergements des sites d'accueil touristique (bâtiments d'accueil, hôtellerie, chambres d'hôtes ou gîtes, HLL type chalets ...) et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples faisant référence à, ou le cas échéant réinterprétant, l'architecture traditionnelle locale.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'aspect des installations d'habitat léger démontable ou mobiles de loisirs dont garantir leur intégration à l'environnement. Les formes d'hébergements démontables ou mobiles issues d'autres régions (type yourtes, tipis ...) sont exclues.
- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.  
Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### ■ Façades des constructions :

- Les revêtements de façades des constructions d'hébergement touristique (HLL, chalets, bungalows ...), des résidences démontables et mobiles de loisirs, et des locaux associés aux sites d'accueil touristique (accueil, sanitaires, bureaux, lieux collectifs ...) seront réalisés majoritairement (au moins 80% de leur surfaces, non compté les ouvertures) :
  - . soit en bardage bois, posé majoritairement (au moins 50% sur chaque bâtiment) verticalement,
  - . soit en toile sur structure bois,
  - . soit en bardage bois et toile associés.
- Les autres revêtements sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur,
  - . soit d'un autre matériau de bardage ou de placage.
- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.  
Les toiles seront de couleur beige ou kaki.

Dans les autres cas, la couleur des bardages, enduits, autres parements et peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



Dans tous les cas, sont interdits les couleurs teintées jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.

- D'autres aspects de revêtements sont admis dans les cas suivants :
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . l'extension ou le réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> comporteront un maximum de 2 pans et 1 seul faîtage.  
Les toitures des autres constructions comporteront 4 pans maximum et 2 faitages maximum placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.  
Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit en bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé,
  - . soit en toile de couleur beige ou kaki,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.

- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . elles doivent concerner une partie limitée de l'ensemble des constructions présentes ou projetées sur le site d'hébergements touristiques, par exemple réservées aux bâtiments de direction et/ou à usage collectif,
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis du paysage environnant et des constructions existantes.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

#### ■ Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures principales (de par leur surface) sur façades doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vérandas ou baies vitrées et à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries dans les cas suivants :
- Les volets roulants sont autorisés à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
- Les garde-corps et pergolas seront réalisés en bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.
- Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



### 6.3 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques ;
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée.
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil.
- L'implantation des équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur sera pensée de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction (existante ou à projetée) et à limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques.  
Ces équipements pourront être intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit ...), disposés sur une façade non visible depuis l'espace public, masqués à la vue par un dispositif (claire-voie en bois, acrotère en toiture, ...), ou associés à une végétation arbustive limitant leur visibilité.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

#### 6.4 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes dissociées ou non des constructions principales.
- Piscines :  
Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :
  - . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
  - . les terrasses seront affleurantes,
  - . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

#### 6.5 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Principes généraux :
  - L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
  - L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
    - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
    - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
  - Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
  - Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
  - Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.
- Clôtures en limite de voie ou emprise publique :
  - Les clôtures doivent obligatoirement être végétalisées avec des arbustes d'essences locales, seuls ou doublés d'un autre dispositif.
  - Sont également admis en clôture, les dispositifs suivants :
    - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
    - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
    - . les clôtures paddock, en ganivelle ou en piquets bois,
    - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de bourg ou quartier aéré et de faible densité.
  - Les murets maçonnés ou en pierre sont seulement admis s'ils permettent une continuité d'aspect de clôture au sein ou dans le prolongement d'un bourg, ou bien d'un muret existant autour du terrain concerné. Leur hauteur est limitée à 60 cm.

- La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,20 mètre, mesurée depuis l'espace public.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être en bois et de forme simple.  
Les portails doivent être d'aspect bois ou traités en harmonie avec la palette de matériaux et couleurs des constructions de premier plan du terrain concerné. Un traitement différent peut être prévu pour améliorer son intégration dans le paysage de bourg environnant.
- Clôtures en limite séparative :
  - Les clôtures doivent obligatoirement être végétalisées avec des arbustes d'essences locales, seuls ou doublés d'un autre dispositif.
  - Les autres dispositifs de clôtures admis en limites de voie ou emprise publique, sont également admis en limite séparative.
  - Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées, outre d'une haie végétale :
    - . soit d'un grillage métallique,
    - . soit de clôtures en ganivelle ou piquets bois,
    - . soit d'une absence de tout autre dispositif de clôture.
  - La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,60 mètre.
  - Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations doivent respecter les objectifs de localisation, de dimensionnement et de préservation des espaces verts et plantations prévus aux OAP.
- Sauf indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré, les dispositions suivantes s'appliquent :
  - . Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.
  - . Sauf exigences liées au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés.
  - . Les bardeaux et les plantations arbustives ou arborées qui leurs sont associées doivent être conservés et entretenus.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires concernant les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions de bureaux.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par emplacement de tente ou de caravane 1 place par résidence mobile, chambre, HLL gîte ou autre hébergement similaire 1 place de stationnement banalisé en entrée du site pour 20 hébergements
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

*SP = Surface de plancher*

## 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Sites d'hébergements touristiques : une aire dédiée avec équipement de support proposant 1 place minimum de stationnement par tranche de 10 hébergements. avec un minimum de 10 places.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Leur positionnement doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
  - . une largeur supérieure à 4 mètres, adaptée à la nature des véhicules et à l'importance du trafic dans le cas de la desserte de terrains d'activités,
  - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues en compatibilité avec les continuités fixées par l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré.
- La création d'impasse est admise dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure. Elles doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.
- Sauf disposition particulière dans l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré, les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 mètres.

### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, et en compatibilité avec les liaisons prévues dans l'OAP du secteur de zone 1AUT considéré.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## **CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUX englobe les espaces ouverts à une urbanisation organisée à destination d'accueil d'activités économiques, le cas échéant principalement industrielles, artisanales, commerciales ou de services selon les orientations définies par secteur.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
  
- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans la zone, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
  - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
  - Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future du secteur de zone 1AUX considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLUi.
  - Les constructions à implanter doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions). Toutefois, cette obligation ne s'applique pas dans le cas suivants à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, en compatibilité avec les OAP :
    - . les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
    - . les parties de zone spécifiquement désignés par l'OAP sectorielle concernée,
    - . les extensions et annexes des constructions existantes.
  
- *Conditions applicables aux sous-destinations : "Artisanat et commerce de détail", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Industrie", Entrepôt", "Bureau", "Centre de congrès et d'exposition" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations doivent être admises par l'OAP de la zone 1AUX concernée.

- *Conditions applicables à la sous-destination : "Artisanat et commerce de détail" :*

Seuls sont admis pour cette destination :

- les commerces de vente et/ou de réparation automobile, ou de vente de carburant,
- les locaux destinés à la vente directe de productions de l'activité située sur le même terrain.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Ces activités doivent être admises par l'OAP du secteur de zone 1AUX concerné et doivent s'inscrire dans des constructions closes et couvertes.

- *Conditions applicables aux "activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés" :*

Ces activités doivent être admises par l'OAP du secteur de zone 1AUX concerné. Toutes dispositions doivent être mises en œuvre pour que les dépôts ne soient pas visibles depuis les voies, emprises publiques et autres terrains environnants le terrain d'exercice de l'activité.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé dans la même zone du PLUi, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises dans les sites de zone 1AUX ayant fait l'objet d'un aménagement d'ensemble à destination principale d'accueil d'activités économiques, et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLUi.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Éléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUX considéré, les règles suivantes s'appliquent.

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs minimum identifiés sur les Documents Graphiques définis :

- soit en application des principes de recul prévus à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme dans les espaces non urbanisés, rappelés ci-après :
  - . 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
  - . 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
  - . 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- soit selon les mesures particulières prévues au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme dans les espaces non urbanisés, définies à l'OAP sectorielle concernée et délimitées sur les Documents graphiques,
- soit selon des distances particulières applicables en espace déjà urbanisé.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales hors des limites agglomération

Sauf indication particulière sur les Documents Graphiques, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

### 4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

#### Règle générale

Sauf en cas de nécessité de service public ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- de 5 mètres minimum par rapport aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble,
- de 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

#### Règles particulières

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des voies cyclables.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul moindre que celui prévu à la règle générale, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUX considéré, les règles suivantes s'appliquent.

#### Règles générales :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sauf si celle-ci constitue une limite de zone urbaine ou à urbaniser à destination principale d'habitat, ou bien de zone Agricole ou Naturelle et forestière, ou se situe à moins de 10 mètres des limites de ces zones du PLUi.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum des limites séparatives.

#### Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque la limite séparative jouxte un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée,
- . lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou par une autre réglementation,
- . pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions principales à destination d'activité (hors annexes) non contigües doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (mesurée à l'égout) de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### **5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sauf indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUX considéré, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

### **5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie par l'OAP du secteur de zone 1AUX considéré.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

### 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Façades des constructions :
  - La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée.  
Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
  - Le traitement des façades directement perceptibles depuis les voies classées à grande circulation ou depuis les autres voies départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie, fera l'objet d'un soin particulier de manière à préserver la qualité d'image des constructions et du site d'activités depuis ces voies. Les pignons isolés aveugles donnant sur ces voies sont interdits.
  - Une mixité d'au moins deux types d'aspect de matériaux à l'échelle de l'ensemble des façades (tels que bardage métallique, bardage bois, maçonnerie, différenciation de couleurs ...) est de manière générale recommandée.
  - Cette mixité est obligatoire pour les bâtiments de grande longueur (un côté supérieure à 40 mètres), pour lesquels l'utilisation d'un bardage métallique d'une seule couleur représentera un maximum de 50 % des surfaces des façades les plus longues.

- La couleur dominante des façades (au moins 75% des surfaces) sera bois coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou sera choisie dans la palette des couleurs ci-contre.

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



- Les autres couleurs utilisés en façade ou pour les fermetures (portes, rideaux occultants) ne doivent pas être de teinte blanc pur ou de ton vif.

- D'autres aspects de façades sont admis dans les cas suivants :
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . l'extension ou le réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes.

#### ■ Enseignes sur façades

- Les enseignes doivent être intégrées au volume du bâtiment et ne peuvent dépasser en hauteur ou largeur la surface de la façade.
- Elles doivent être réalisées sous forme de lettres ou graphismes apposées ou scellées sur les façades, et non directement peints sur les façades. Les enseignes en drapeau sont interdites.
- Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

#### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, les nombres de pans de toiture et de faîtage seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit dans un autre matériau (bacs aciers ...), de ton mat qui s'accorde avec la couleur de façade, et avec une pente maximale de 35 %,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides pour les vérandas et les ouvertures en toitures, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises à condition de disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### 6.3 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- Les bâtiments d'activités industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt d'une emprise au sol égale ou supérieure à 250 m<sup>2</sup> doivent intégrer en toiture un dispositif de production d'énergie renouvelable photovoltaïque et/ou solaire couvrant une surface au moins égale à 30% de celle de la toiture du bâtiment.

Dans les autres cas, la structure de tous bâtiments d'activités industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt doit être en mesure d'accueillir des panneaux ou autre dispositif photovoltaïque.

- De manière générale, la réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.

Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :

- . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
- . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.

- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :

- l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques,

- Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.

Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.

- Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.

- Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée,

- l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être conforme aux règles de droit civil.

- Les équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur doivent être :

- soit intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit, paroi ...) s'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale,

- soit masqués à la vue par un dispositif (tel qu'un claire-voie en bois, l'acrotère en toiture ...) ou bien associés à une végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :

- intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,

- en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

#### 6.4 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes dissociées ou non des constructions principales.

#### 6.5 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Principes généraux :
  - L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
  - L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
    - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
    - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les palissades ou panneaux pleins (occultantes), les clôtures à planches jointives, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
  - Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
  - Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.
- Clôtures en limite de voie ou emprise publique :
  - Dans le cas général, les clôtures suivantes sont admises :
    - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
    - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un grillage ou grille,
    - . l'absence de tout dispositif de clôture.
  - Sont également admis en clôture s'ils permettent une continuité d'aspect de clôture au sein ou dans le prolongement d'un bourg ou d'autres terrains d'une zone d'activités déjà constituée, les dispositifs suivants :
    - . les clôtures bois à claire voie, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
    - . les murets maçonnés ou en pierre d'une hauteur limitée à 60 cm.
  - La hauteur totale des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,60 mètre, mesurée depuis l'espace public.  
 Cette hauteur peut être portée à 2 mètres pour les grilles et grillages si cela est justifié par des considérations de sécurité pour l'activité ou les équipements sur le terrain, ou par l'importance des constructions et installations en termes de volume et/ou de superficie.
  - Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
 Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
 Les portails doivent être d'aspect bois ou traités en harmonie avec la palette de matériaux et couleurs des constructions de premier plan du terrain concerné.

▪ Clôtures en limite séparative :

- Les autres dispositifs de clôtures admis en limites de voie ou emprise publique, sont également admis en limite séparative.
- Toutefois, les clôtures implantées en limite(s) de zones naturelles et forestières doivent obligatoirement être constituées :
  - . soit de haies végétales d'essences locales, associées ou non à un grillage métallique simple,
  - . soit d'un grillage métallique,
  - . soit d'une absence de tout dispositif de clôture.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,60 mètre.  
Cette hauteur peut être portée à 2 mètres pour les grilles et grillages si cela est justifié par des considérations de sécurité pour l'activité ou les équipements sur le terrain, ou par l'importance des constructions et installations en termes de volume et/ou de superficie.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets de constructions et d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations doivent respecter les objectifs de localisation, de dimensionnement et de préservation des espaces verts et plantations prévus aux OAP.
- Sauf indications particulières dans l'OAP du secteur de zone 1AUX considéré, les dispositions suivantes s'appliquent :
  - . Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.
  - . Sauf exigences liées au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés.
  - . Les bardeaux et les plantations arbustives ou arborées qui leurs sont associées doivent être conservés et entretenus.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain ou rural environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre. Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires concernant les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions de bureaux.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Restauration	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	2 places par tranche de 3 chambres
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SP
	Entrepôt	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SP
	Bureau	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

*SP = Surface de plancher*

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :  
1 place minimum de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Industrie" :  
1 place minimum de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

### 8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions normales de fonctionnement des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Leur positionnement doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par l'OAP du secteur considéré.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès.  
Une largeur supérieure à 4 mètres pourra être exigée dans le cas de la desserte de terrains d'activités, compte tenu de la nature des véhicules, de l'importance du trafic et de la situation du terrain.
- La longueur des bandes d'accès à créer ou à prolonger est limitée à 50 mètres.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues en compatibilité avec les continuités fixées par l'OAP du secteur considéré.
- La création d'impasse est admise dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure. Elles doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies privées nouvelles ou réaménagées susceptibles d'être incorporées au domaine public doivent respecter les caractéristiques prévues au Règlement de voirie communautaire.

- Sauf disposition particulière dans l'OAP du secteur considéré, les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum :
  - . de 6 mètres pour les voies desservant un maximum d'une activité et ou les voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
  - . de 8 mètres pour les autres voies de dessertes locales,
  - . de 10 mètres pour les voies destinées à constituer des liaisons interquartiers.

### **9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (voies partagées, trottoirs ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou vélos, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, et en compatibilité avec les liaisons prévues dans l'OAP du secteur considéré.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## **ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### **10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### 10.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUR, 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AUR et 2AU englobent les espaces non ouverts à l'urbanisation, destinés à une urbanisation future organisée.

La zone AUR englobe les espaces, entièrement ou en partie inoccupés et en état de délaissement, destinés à une urbanisation future organisée répondant un objectif de renouvellement urbain.

La zone 2AU couvre les secteurs destinés à un aménagement futur à destination principale d'accueil d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie d'une zone AUR ou 2AU est subordonnée :

- Dans le cas d'un site classé en zone AUR, à la connaissance de la situation des terrains en termes d'éventuelle pollution des sols et à la levée, s'il y lieu, des éventuelles réserves en la matière (travaux de dépollution réalisés et/ou vocation d'accueil compatible avec la qualité analysée des sols ou avec le niveau résiduel de pollution),
- à la définition d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant les terrains concernés, ou à la mise au point de l'OAP existante au PLUi en fonction de la vocation d'accueil envisagée, dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLUi (révision, modification, mise en compatibilité ...).

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
- *Conditions applicables à la sous-destination Logement :*

L'extension et les annexes des logements existants sont admises dans la zone 2AU uniquement, à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future du secteur.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future du secteur de zone AUR ou 2AU concerné.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- à des fouilles archéologiques,
- au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- à la dépollution du terrain,
- à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts ou programmes de logements, précisés au tableau des réservations.
Périmètre d'attente de projet	<p>Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>. l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,</li> <li>. l'extension des constructions existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.</li> </ul> <p>La servitude d'attente de projet et cette interdiction seront levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. soit après approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,</li> <li>. soit 5 ans après la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A1, A2, Ap, ASPR

### CARACTERE DES ZONES

Les zones A, Ap et Aspr sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique et des qualités paysagères des espaces à dominante agricole. Ces zones intègrent du bâti non agricole existant, notamment d'habitat, à caractère diffus ou isolé.

La zone A1 couvre les espaces de terres, de bâtis et d'installations liées à l'exploitation agricole, dans lesquels sont interdites les installations prévues à l'article L111-27 (*installations agrivoltaïques*), les ombrières prévues à l'article L111-28 (*ombrières supportant des panneaux photovoltaïques*) et les installations prévues à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.

La zone A2 couvre les espaces de terres, de bâtis et d'installations liées à l'exploitation agricole, dans lesquels sont autorisées les installations prévues à l'article L111-27 (*installations agrivoltaïques*), les ombrières prévues à l'article L111-28 (*ombrières supportant des panneaux photovoltaïques*) et les installations prévues à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.

La zone Ap couvre les espaces de terres et de protection des paysages agricoles, positionnés au sein du Site inscrit des vallées de la Leyre et/ou à proximité des bourgs.

La zone Aspr couvre les secteurs d'ensembles agricoles, correspondant aux fermes impériales de Pouy, Jaougue, Burlade, Le Taston) et aux terres à leurs abords, compris dans la zone PU3 du SPR de Solférino. Les projets de construction, de restauration de l'existant, d'installations et d'aménagements extérieurs dans la zone Aspr doivent respecter les dispositions du présent Règlement ainsi que les prescriptions du règlement du SPR, rappelé en annexe du dossier de PLUi.

Dans les zones Ap et Aspr, les installations prévues à l'article L111-27 (*installations agrivoltaïques*), les ombrières prévues à l'article L111-28 (*ombrières supportant des panneaux photovoltaïques*) et les installations prévues à l'article L111-29 du code de l'urbanisme sont interdites.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
  
- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :*

Dans les zones A1, A2 et Aspr, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, hormis dans les zones A1 et Aspr les installations prévues à l'article L111-27 (*installations agrivoltaïques*), les ombrières prévues à l'article L111-28 (*ombrières supportant des panneaux photovoltaïques*) et les installations prévues à l'article L111-29 du code de l'urbanisme ;
- 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, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Aspr, les constructions admises ci-dessus ainsi que les projets de restauration de l'existant, d'installations et d'aménagements à destination d'exploitation agricole doivent respecter les objectifs de protection et de mise en valeur des sites de fermes impériales définis dans le SPR de Solférino, et être conformes aux prescriptions de son règlement.

Dans les zones A1 et A2, sont également admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans la zone Ap, seuls sont admis :

- les abris non entièrement clos, destinés à accueillir ou à protéger des produits ou matériels agricoles, ou bien des animaux, à condition que leurs façades soient d'aspect bois coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, et de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité de zone Ap,
- les serres de production de type tunnel,
- les cabanes mobiles d'élevage de format adapté à l'aviculture.
- l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

▪ *Conditions applicables à la destination "Habitation" :*

En dehors de la zone Ap, sont admis les constructions et aménagements suivants pour cette destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- dans les zone A1 et A2 uniquement, les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, et aux conditions suivantes :
  - . l'emprise au sol totale des nouvelles constructions d'habitation ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup>.
  - . les constructions d'habitation (principale et annexes) doivent être implantées au plus près des bâtiments principaux de l'exploitation, et sur le site du centre d'exploitation si celui-ci préexiste, en tenant compte des contraintes réglementaires ou topographiques éventuelles,
  - . en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation agricole, la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
- l'extension des habitations existantes, conforme aux dispositions d'emprise au sol prévues à l'article 5.1 du présent règlement, et dans la limite d'un projet d'extension tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi,
- la construction et l'extension d'annexes d'habitations, conformes aux dispositions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 4.3, 5.1 et 5.2 du présent règlement, et dans la limite d'un projet d'annexe tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi,
- dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant prévu à l'article 3 suivant, la création ou extension d'une habitation ou d'une annexe d'habitation.

Dans la zone Aspr, les constructions admises ci-dessus doivent respecter les objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino, et être conformes aux prescriptions de son règlement.

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

Seuls sont admis :

- les locaux, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des voies, transports et réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles le cas échéant avec les aléas d'incendie de forêt et d'inondation répertoriés en annexe du PLUi,
- les installations et aménagements légers publics destinés à la mise en valeur paysagère, patrimoniale ou pédagogique du site, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et de permettre un retour aisé à l'état naturel ou agricole du sol,
- les constructions, installations et aménagements d'intérêt général nécessaires à la prévention des risques et à la sécurité des populations,
- les installations et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et des milieux naturels.

Dans la zone Aspr, les constructions, installations et aménagements admis ci-dessus doivent respecter les objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino, et être conformes aux prescriptions de son règlement.

▪ *Conditions applicables à la destination " Hébergement hôtelier et touristique " :*

La création d'hébergements touristiques est admise lorsqu'elle est accessoire à une activité agricole, et aux conditions suivantes :

- la capacité d'accueil est limitée à 6 hébergements maximum,
- l'offre d'hébergements doit être réalisée sous la forme d'une aire de plein-air situé au plus près du siège d'exploitation, ou bien sous la forme d'hébergements intégrés dans l'enveloppe des bâtiments existants sur l'exploitation, y compris les locaux sanitaires associés.

En dehors du cas prévu ci-dessus, la création d'hébergements touristiques est également admise dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant, prévu à l'article 3 suivant.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Restauration" :*

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant, prévu à l'article 3 suivant. Dans le cas d'une destination d'Artisanat et commerce de détail, l'activité doit porter sur la commercialisation de produits artisanaux.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières		X
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les constructions admises dans la zone seront réalisées sans affouillements et exhaussements de sols, sauf nécessité liée à la protection contre l'aléa de remontée de nappes, ou en cas de contrainte particulière avérée sur le terrain d'implantation.

A condition de ne pas remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, ni la sauvegarde des zones humides et de la flore caractéristique de ces milieux, les affouillements et exhaussements de sols admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exploitation de carrières dans le secteur autorisé, à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Ils doivent dans ces cas présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "Activités de carrières ou gravières" :*

Ces activités sont seulement admises dans les secteurs de richesses de sol ou de sous-sol délimités sur les Documents graphiques.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises uniquement dans la zone A et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis d'habitations classés en zone A uniquement, et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

Ces conditions ne concernent pas les installations de panneaux permis dans la zone A2 dans le cadre de l'application des articles L111-27, L 111-28 ou L111-29 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Éléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Bâtiments désignés comme pouvant changer de destination	<p>Le changement de destination d'un bâtiment désigné par le PLUi comme pouvant faire l'objet d'une telle opération doit respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la destination projetée doit être prévue à l'article 1 du présent règlement,</li> <li>. le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère du site environnant, et les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales du bâtiment inventorié,</li> <li>. le projet doit respecter les prescriptions prévues dans les secteurs d'aléas naturels, définies à l'article 7 des Dispositions et règles générales,</li> <li>. si le projet de changement de destination prévoit également une extension du bâtiment, celle-ci ne peut excéder 30% de l'emprise au sol existante.</li> </ul> <p>Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les projets de changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p>
Secteurs de richesses de sol ou de sous-sol	Dans ces secteurs, sont admis les constructions, installations et aménagements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation, y compris ceux nécessaires au traitement des matériaux exploités

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur les Documents Graphiques :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
- 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
- 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

### 4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas réglementée sauf dans les cas suivants :

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées, des voies cyclables et des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux,
- Les nouvelles annexes d'habitations et leurs extensions doivent être implantées dans l'alignement ou en retrait de la construction principale par rapport à la voie ou emprise publique desservant l'habitation.
- Dans la zone Aspr, l'implantation des constructions doit tenir compte des objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino et être conforme aux prescriptions de son règlement.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### ▪ Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, hors installations et ombrières prévues aux articles L111-27 et L111-28 du code de l'urbanisme :

- En recul de 100 mètres minimum des limites des zones Urbaines et À Urbaniser.  
Toutefois, ce recul minimal est réduit à 10 mètres dans les cas suivants, à condition de ne pas générer ou accroître des nuisances de bruit ou d'odeurs pour le voisinage, et sous réserve d'une éventuelle distance supérieure en application du principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural :
  - . du fait d'exigences d'exploitation compte tenu de la configuration des lieux,
  - . les serres de production de type tunnel,
  - . les constructions avec façades d'aspect bois, de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, et d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- En recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- En recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- En recul de 10 mètres minimum des limites de terrains bâtis d'habitation lorsque celle-ci ne constitue pas le siège de l'exploitation, sous réserve d'une éventuelle distance supérieure en application du principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural.
- Dans le cas des abris non entièrement clos admis dans la zone Ap, il sera recherché une implantation discrète dans le paysage, s'appuyant le plus possible sur les structures arborées existantes sur le terrain ou environnantes, ou à défaut le plus près possible d'une limite séparative.
- Non réglementé dans les autres cas.

▪ **Pour les installations et ombrières prévues aux articles L111-27, L111-28 et L111-29 du code de l'urbanisme :**

Les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.

▪ **Pour les constructions d'habitation :**

- En recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- En recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- En recul de 2 mètres minimum des limites séparatives pour les piscines extérieures,
- Non réglementé pour les annexes (hors piscines) de moins de 15 m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite n'excède pas 3,5 mètres.
- En recul de 3 mètres minimum des limites séparatives dans les autres cas, sous réserve d'une éventuelle distance supérieure exigée en application du principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural.

▪ **Pour les autres constructions :**

- En recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- En recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- En recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les nouvelles annexes d'habitations doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation auquel elles sont liées (distance la plus proche mesurée entre façades ou depuis le bord extérieur des margelles pour les piscines).

Cette distance peut toutefois être augmentée pour tenir compte strictement des contraintes suivantes justifiées:

- pour tenir compte des contraintes liées à l'aire d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome existant sur le terrain,
- si cela permet le respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales ou paysagères d'un élément de patrimoine inventorié par le PLUi, d'un élément identifié dans le SPR de Solférino ou protégé par une autre réglementation.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.
- Sans excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension(s)), l'extension des bâtiments principaux d'habitation ne doit pas excéder
  - . 50% pour une habitation dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - . 40% pour une habitation dont l'emprise au sol initiale est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> (ou égale à ces seuils),
  - . 30 % pour une habitation dont l'emprise au sol initiale est supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- L'emprise au sol des nouvelles annexes d'habitations ou faisant l'objet d'une extension, est limitée à 40 m<sup>2</sup> par construction (hors piscines).
- Dans le cas des ombrières prévues à article L111-28 et des installations prévues à l'article L 111-29 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est limitée à 25% de la superficie du terrain.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'exploitation agricole doit être adaptée à l'usage projeté de la construction (tel que stockage de matériels, transformation de produits, garage de véhicules ...). Leur hauteur totale ne doit pas excéder 12 mètres, sauf si leurs caractéristiques techniques (tel qu'un silo) ou les besoins liés à l'exploitation agricole l'exigent.
- La hauteur des bâtiments principaux d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.  
Dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une habitation existante, une hauteur supérieure peut être admise dans la limite de la hauteur existante.
- La hauteur des annexes d'habitations ne doit pas excéder 3,5 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.  
Dans le cas de travaux d'extension, de restauration, de changement de destination d'une annexe existante, une hauteur supérieure est admise dans la limite de la hauteur existante.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
  
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples.  
Pour les constructions d'habitat et leurs annexes, ces formes feront référence à ou le cas échéant réinterpréteront l'architecture traditionnelle locale.  
 Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
 Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
  
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
  
- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.  
 Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
  
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
 Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
 Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).
  
- Il est rappelé que le règlement du SPR de Solférino s'applique dans la zone Aspr. Celui s'impose à toute disposition contraire ou moins contraignante prévue ci-après.

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS D'EXPLOITATION AGRICOLE

### ■ Façades des constructions :

- La couleur dominante des façades (au moins 75% des surfaces) sera bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou sera choisie dans la palette des couleurs ci-contre.

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



- Les autres couleurs utilisés en façade ou pour les fermetures (portes, rideaux occultants) ne doivent pas être de teinte blanc pur ou de ton vif.

- D'autres aspects de façades sont admis dans le cas de l'extension ou du réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes.

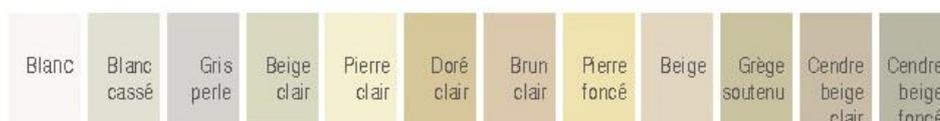
### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, les nombres de pans de toiture et de faîtage seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit dans un autre matériau (bacs aciers ...), de ton mat qui s'accorde avec la couleur de façade, et avec une pente maximale de 35 %,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides pour les ouvertures en toitures, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises à condition de disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis pour une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### 6.3. DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

#### ■ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage bois,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



- . Les teintes claires (de "Blanc cassé" à "Pierre clair") seront privilégiées dans le cas général.
- . Le "Blanc pur" sera réservé aux projets s'inspirant des styles "maison landaise d'airial" ou "basco-landais", et à condition de s'accorder avec le contexte architectural et urbain du projet.
- . Les teintes soutenues (de "Doré clair" à "Cendre beige") pourront être utilisées si elles s'accordent avec le contexte architectural et urbain du projet, avec la nature de la construction ou la teinte initiale de façade avant travaux.
- . Dans tous les cas, sont interdits les enduits teintés jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.
- Les bardages bois non peints (cf. palette ci-dessus) seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé. Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres) ou en briques pleines traditionnelles, ne doivent pas être recouvertes par une finition extérieure (peinture ou enduit). Les façades ou parties de façades à pans de bois (colombages) ne doivent pas être recouverts par un enduit.  
La mise en œuvre d'un enduit ou d'un bardage bois sur des briques pleines est toutefois admise si justifié par le mauvais état de la façade initiale ou dans un objectif d'isolation extérieure, et à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt d'un élément de patrimoine inventorié.  
Les enduits et rejointements doivent affleurer le nu des pierres, briques et pans de bois, sans creux ni saillie.
- Les bardages bois (planches et couvre joints) existants doivent être remplacés ou complétés par des éléments de même aspect et avec une mise en œuvre similaire à celle d'origine (généralement dans le sens vertical).  
Des modalités différentes sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture traditionnelle du secteur, ainsi que dans le cas d'éléments ponctuels, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- D'autres aspects de revêtements, tels des couleurs différentes, des bardages ou placages de panneaux teintés ou avec une mise en œuvre particulière, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures seront à 4 pans maximum, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition, dans le cas d'un toit en pente de présenter une même pente que la toiture du bâtiment existant et d'utiliser un matériau de couverture similaire.

Le nombre de faîtages est limité à 2, placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.

Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.

- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture peuvent être similaires à ceux d'origine.
- En cas de changement complet de couverture, il sera appliqué les dispositions prévus pour les constructions nouvelles.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### ▪ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits.

En cas de création de nouvelle(s) ouverture(s) sur façade existante ou d'une extension, des variations peuvent être acceptées, si elles sont justifiées d'un point de vue fonctionnel et de la conception architecturale d'ensemble du projet.

- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Dans le cas général des fenêtres principales en façades des constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, celles-ci seront accompagnées de volets extérieurs, battants ou coulissants, à lames ou persiennes.

Ils pourront être doublés de volets roulants, à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.

Les volets battants ne sont pas exigés dans les cas suivants :

- . les baies vitrées, fenêtres de petite taille ou autres types d'ouvertures ne pouvant être accompagnées de volets extérieurs,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
  - Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011

## 6.4 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES NON AGRICOLES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes non dissociées (attendant) des constructions principales.

- Façades des annexes dissociées :

- Les façades maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé. Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil. Le bardage pourra être associé à un mur de soubassement maçonné ou de pierre locale (garluche ...) avec finition à pierre vue, de 45 cm maximum de hauteur.

- Toitures des annexes dissociées :

- La toiture des bâtiments annexes doit comporter au maximum 2 pans. Un maximum de 4 pans est admis si l'importance de son emprise au sol le justifie ou en cas d'extension d'une annexe existante.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit le cas échéant avec le même matériau que la construction principale,
  - . soit dans un autre matériau dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf sur les sites d'ensemble de bâtiments anciens relevant d'une typologie d'airial.
- Une toiture plate est seulement admise si elle est cohérente avec le caractère architectural de la construction principale.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public. Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson). Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.

- Piscines :

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :

- . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
- . les terrasses seront affleurantes,
- . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

La superficie des piscines extérieures ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'hébergements touristiques ou d'établissements accueillant du public.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques,
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée,
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être conforme aux règles de droit civil.
- Les équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur doivent être :
  - soit intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit, paroi ...) s'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale,
  - soit masqués à la vue par un dispositif (tel qu'un claire-voie en bois, l'acrotère en toiture ...) ou bien associés à une végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.6 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ▪ Principes généraux :

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les palissades ou panneaux pleins (occultantes), les clôtures à planches jointives, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.

### ▪ Clôtures des terrains agricoles, naturels et forestiers

Le principe pour ces clôtures est l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) ou bien de dispositifs les plus transparents possibles (grillages avec préférentiellement piquets bois) et non maçonnés.

### ▪ Clôtures des terrains bâtis non agricoles :

- Les clôtures suivantes sont admises :
  - . les clôtures bois à claire voie, uniquement en limite de voie ou d'autres terrains bâtis, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
  - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
  - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un autre dispositif,
  - . les clôtures en ganivelle ou en piquets bois,
  - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée en contexte rural.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
Le traitement des portails doit être en harmonie avec l'aspect de la clôture, en respectant son degré de transparence ou d'opacité, ou pourront être d'aspect bois non peint.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets de constructions neuves doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères structurantes, de la visibilité du projet depuis les voies principales ou de la topographie naturelle,
- pour prendre en compte les objectifs de protection et de mise en valeur définis dans le SPR de Solférino, dans la zone Aspr et sur les terrains limitrophes à son périmètre.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 50% de la superficie totale du terrain.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.
- Sauf exigences liées à l'exploitation agricole, au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés.
- Dans la zone Aspr, les fossés doivent être conservés et entretenus conformément aux objectifs du règlement du SPR et aux linéaires repérés sur son Plan de zonage.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmés, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisés (non bitumés ou bétonnés) et végétalisés, sauf impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics, en raison de contraintes d'accessibilité, ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire être accompagnées de végétaux, soit par un traitement spécifique, soit par la préservation des plantations existantes. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 3 mètres en façade de voie si l'accès dessert uniquement une habitation,
  - . de 4 mètres en façade de voie dans les autres cas.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### **10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être raccordés au réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

Toutefois, ce raccordement n'est pas obligatoire dans le cas de bâtiments agricoles qui disposent d'installations permettant la production et autoconsommation d'énergie renouvelable.

## **CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahs**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ahs couvre les terrains destinés à la réalisation de logements destinés à l'habitat temporaire de saisonniers agricoles.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :*

Sont admises, à condition de tenir compte de la proximité des logements pour saisonniers, existants ou prévus sur le secteur de zone Ahs concerné, et de prévoir le cas échéant des mesures d'éloignement pour éviter ou limiter les nuisances portées sur ces logements :

- 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, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les logements doivent être destinés à l'accueil de personnes travaillant à titre saisonnier sur les exploitations agricoles.

Ces logements doivent être réalisés :

- soit sous la forme de structures légères, c'est-à-dire sans fondations ou à fondations superficielles, et être aisément démontables ou transportables.

Dans ce cas, les aménagements et constructions réalisés sur le site doivent répondre aux conditions suivantes :

- . un principe de réversibilité (constructions et installations implantées, dessertes et aires de stationnement aménagées ...), permettant un retour aisé à un état de terrain agricole ou d'espace naturel,
  - . un choix de positionnement et une qualité d'aspect extérieur des constructions permettant leur bonne intégration dans les paysages agricoles et forestiers environnants.
- soit dans le cadre du changement de destination de constructions existantes, accompagné ou non d'une extension et de la réalisation de locaux complémentaires (sanitaires, de vie collective ...).

Les logements doivent être d'une superficie répondant aux normes d'hébergement imposés par le Code du travail.

Ils doivent être accompagnés de locaux et équipements de capacité suffisante pour répondre aux besoins en hygiène et sécurité de l'ensemble des occupants, en termes notamment d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de desserte d'énergie, de ramassage des déchets.

Dans ce cadre, les opérations pourront intégrer des locaux à usage collectif, sanitaires pour d'autre usages, soit construction neuve, soit par aménagement de constructions existantes sur ou à proximité immédiate du secteur de zone Ahs.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les constructions admises dans la zone seront réalisées sans affouillements et exhaussements de sols, sauf nécessité liée à la protection contre l'aléa de remontée de nappes, ou en cas de contrainte particulière avérée sur le terrain d'implantation.

A condition de ne pas remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, les affouillements et exhaussements de sols admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale. Ils doivent dans ces cas présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sans objet

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Sauf dans le cas de réseaux d'intérêt public, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur les Documents Graphiques :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
- 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
- 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une nouvelle construction contiguë à celle-ci, à condition de ne pas réduire le recul existant.

##### 4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques, sauf s'il s'agit d'une voie créée au sein de la zone Ahs et desservant les logements à implanter (non réglementé dans ce cas).

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve d'une éventuelle distance exigée en application du principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) de logements ne doit pas excéder :

- un total de 1.000 m<sup>2</sup> sur le secteur de zone Ahs,
- 25 % de la superficie totale du secteur de zone Ahs.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions de logements ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, avec un nombre de niveaux apparents ne pouvant excéder un rez-de-chaussée.

Dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples.  
Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour ou des arcades.  
Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel seront réduits au minimum et doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
Les remblais sont seulement autorisés lorsque que la protection contre les risques d'inondation ou de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

### 6.3. DISPOSITIONS D'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions à destination de logement.

▪ Façades des constructions :

- Les revêtements de façades des constructions nouvelles de logement et à usage collectif seront réalisés en bardage bois, posé majoritairement (au moins 50% sur chaque bâtiment) verticalement, de coloration naturelle, vieux bois (grisée), brun foncé ou ébène.
- D'autres aspects ou matériaux, de couleur non soutenue sont admis au niveau des soubassements des constructions, pour assurer leur protection et la liaison au sol.

▪ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures en pente comporteront :
  - . un maximum de 2 pans et 1 faîtage dans le cas d'un module de logements isolé,
  - . un maximum de 4 pans et 2 faîtages dans le cas de modules de logements mitoyens.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en bois de coloration similaire à la façade,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides ou bien des matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques,
  - . soit avec un autre matériau dans le cas d'une toiture plate, le cas échéant masqué par un acrotère si son aspect n'est pas de qualité suffisante pour être laissé apparent.

▪ Ouvertures et menuiseries

- Les volets roulants sont autorisés à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.
- Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. CONSERVATION ET PLANTATIONS D'ARBRES ET ARBUSTES

- Les projets de constructions neuves de logements doit être accompagnés d'une couverture végétale arborée, destinée à favoriser la bonne intégration et la discrétion des constructions dans le paysage environnant.
- Les arbres présents sur le terrain seront autant que possible conservés, le cas échéant complétés par d'autres plantations d'arbres ou arbustes, avec comme objectifs principaux :
  - la préservation et si nécessaire le renforcement des rideaux végétaux implantés en pourtour du secteur de logements, notamment en transitions avec les voies publiques extérieures et les espaces agricoles ouverts,
  - le maintien ou la constitution d'ombrages pour assurer le confort des logements et des espaces extérieurs en périodes de fortes chaleurs.
- Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant prioritairement les feuillus existants, uniquement :
  - en cas de nécessité pour la desserte du terrain ou pour le fonctionnement des réseaux,
  - en cas de contrainte justifiée pour le déploiement du projet d'ensemble de logements,
  - en cas de mauvais état sanitaire justifié, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.

En fonction de la densité de couverture végétale existante et conformément aux objectifs visés ci-avant, il pourra être imposé un remplacement des arbres supprimés par de nouvelles plantations d'arbres à grand développement.

- Les plantations feront appel à des espèces locales. La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

### 7.3. TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES ET AUTRES ESPACES LIBRES

- Les espaces non bâtis seront en principe non imperméabilisés (non bitumés ou bétonnés) et préférentiellement végétalisés, conformément à l'objectif de réversibilité des aménagements et pour assurer l'infiltration optimale des eaux pluviales sur le terrain d'opération.
- Les aires de stationnement et fonctionnelles seront soit réalisées en mélange terre-pierre, ou en grave concassée, ou bien simplement végétalisées (enherbés).
- Les espaces imperméabilisés doivent être limités au maximum et rendus nécessaire par un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel, lié à l'accès depuis la voie extérieure, à la circulation de véhicules à l'intérieur du secteur, en raison de contraintes d'accessibilité ou pour le bon fonctionnement des services publics.
- Les aires destinées à l'installation de réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques
- Sauf exigences au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés. .

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie
- La collecte des déchets ménagers doit être prévue sous la forme d'un lieu organisé de dépose regroupée, situé à l'entrée du secteur de logements ou au niveau de la voie publique la plus proche desservie par le service public de ramassage des déchets.

#### 9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

L'aménagement du secteur de logements doit prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, le cas échéant en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de desserte du terrain par le réseau public des eaux usées, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées

- soit vers un réseau d'assainissement regroupé et une unité de traitement collective, approuvés par le service d'assainissement local, et desservant l'ensemble des logements du secteur. Cette solution est obligatoire dans le cas de projets comportant 5 logements ou plus, non compté les éventuels logements créés par changement de destination d'une construction existante ;
- soit vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être raccordés au réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

**10.6 CONDITIONS RELATIVES AUX RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS, A L'HYGIENE ET A LA SECURITE POUR LES LOGEMENTS DE SAISONNIERS**

- un chauffage et/ou des dispositifs d'isolation thermique adaptés au regard des périodes d'occupation prévisionnelle des logements,
- un raccordement et une installation intérieure d'alimentation en eau potable,
- des locaux sanitaires internes individualisés par logement, mutualisés par groupes de logements ou en locaux sanitaires communs,
- une évacuation des eaux usées conforme à la réglementation, collective si le terrain peut être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou prévu, regroupée (collective) à l'échelle du secteur ou individuelle dans le cas contraire,
- une desserte suffisante en énergie, soit par raccordement au réseau de distribution électrique existant, soit par des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés sur le terrain même d'opération, intégrés aux volumes des constructions ou au sol dans les conditions prévues à l'article 2,
- l'installation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement à l'échelle du secteur de la collecte sélective et du ramassage des déchets ménagers par le service public.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nf, NP, Nm

### CARACTERE DES ZONES

Les zones N, Nf, NP, Nm sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N couvre les secteurs naturels ou semi-naturels, protégés en raison de leur intérêt naturel, de leur intérêt paysager et/ou patrimonial. Elle comprend des espaces boisés principalement de feuillus, des espaces ouverts de prairies, pelouses et autres surfaces en herbe qui s'inscrivent dans les continuités de la trame verte du territoire, ainsi que des espaces habités sous la forme de quartiers, d'airiaux, d'ensembles diffus ou de bâtis isolés.

La zone Nf couvre les secteurs d'espaces boisés d'exploitation forestière.

La zone NP couvre les secteurs naturels et de zones humides qui font l'objet d'une protection stricte, en raison de leur fort intérêt écologique. Elle comprend notamment les espaces en eau, de lagunes répertoriées, de boisements de bords de cours d'eau et espaces ouverts humides, qui composent les continuités écologiques de la trame bleue et les réservoirs de la trame verte les plus sensibles du territoire.

La zone Nm couvre les secteurs naturels de landes et de boisements, s'inscrivant dans les continuités de trames vertes et bleues du territoire, qui sont compris dans les emprises de manœuvres et d'activités militaires du champ de tir du Poteau (Callen et Luxey) et du TEE-CESTA (Sagnac-et-Muret).

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :*

Dans la zone N, seules sont admises les constructions et installations suivantes, à condition de s'inscrire dans le cadre arboré ou boisé existant, et de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou d'odeurs pour le voisinage notamment d'habitations :

- l'extension et l'aménagement des constructions et installations existantes,
- les abris non entièrement clos, destinés à accueillir ou à protéger des produits ou matériels agricoles, ou bien des animaux, à condition que leurs façades soient d'aspect bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé,
- les serres de production de type tunnel,
- les cabanes mobiles d'élevage de format adapté à l'aviculture.

Dans la zones Nf, les constructions, et installations à destination d'exploitation agricole sont admises à condition de s'inscrire dans le cadre arboré ou boisé existant, et de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou d'odeurs pour le voisinage notamment d'habitations.

Sont également admis en zones N et Nf les abris destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels à condition de ne pas générer une surface de plancher et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière

Dans les zones N et Nf, les installations prévues à l'article L111-27 (installations agrivoltaïques), les ombrières prévues à l'article L111-28 (ombrières supportant des panneaux photovoltaïques) et les installations prévues à l'article L111-29 du code de l'urbanisme

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation forestière " :*

Dans la zone N, les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation forestière sont admis à condition de :

- s'inscrire dans le cadre arboré ou boisé existant,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances pour le voisinage notamment d'habitations.

Dans la zone Nf, les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation forestière sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ou bien des nuisances pour le voisinage notamment d'habitations.

▪ *Conditions applicables à la destination "Habitation" :*

Dans les zones N et Nf, seules sont admises les constructions et aménagements suivants pour cette destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de se situer en dehors des secteurs d'aléas d'inondation :

- l'extension des habitations existantes, conforme aux dispositions d'emprise au sol prévues à l'article 5.1 du présent règlement, et dans la limite d'un projet d'extension tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi,
- la construction et l'extension d'annexes d'habitations, conformes aux dispositions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 4.3, 5.1 et 5.2 du présent règlement, et dans la limite d'un projet d'annexe tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi,
- dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant prévu à l'article 3 suivant, la création ou extension d'une habitation ou d'une annexe d'habitation.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant, prévu à l'article 3 suivant, et aux conditions suivantes :

Dans le cas d'une destination d'Artisanat et commerce de détail, l'activité doit porter sur la commercialisation de produits artisanaux.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :*

Les constructions, installations et aménagements à destination industrielle sont admises uniquement dans les "Secteurs de richesses de sol ou de sous-sol" délimités sur le Document Graphique, à condition d'être liées au fonctionnement des activités d'extraction (carrières), de traitement ou d'accueil/recyclage de matériaux inertes et bénéficiant d'une autorisation d'exploitation.

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

En dehors de la zone NP, sont admis :

- les locaux, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des voies, transports et réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des zones humides, et d'être compatibles le cas échéant avec les aléas d'incendie de forêt et d'inondation répertoriés en annexe du PLUi,
- les installations et aménagements légers publics destinés à la mise en valeur paysagère, patrimoniale ou pédagogique du site, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et de permettre un retour aisé à l'état naturel du sol,
- les constructions, installations et aménagements d'intérêt général nécessaires à la prévention des risques et à la sécurité des populations,
- les installations et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et des milieux naturels.
- les abris de jardins s'inscrivant dans un aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou partagés.

Dans la zone NP, seuls sont admis les aménagements :

- soit nécessaires au maintien ou à la restauration des milieux humides,
- soit liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau,
- soit nécessaires au fonctionnement des voies et réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des zones humides, notamment de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières		X
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*
    - Les constructions admises dans la zone seront réalisées sans affouillements et exhaussements de sols, sauf nécessité liée à la protection contre l'aléa de remontée de nappes, ou en cas de contrainte particulière avérée sur le terrain d'implantation.
    - Par ailleurs, les affouillements et exhaussements de sols sont admis lorsqu'ils sont nécessaires :
      - . à l'exploitation agricole ou forestière,
      - . à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
      - . à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
      - . à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
      - . à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.
- Ils doivent dans ces cas présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.
- Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.
- Dans la zone NP, sont interdits tous drainages, affouillements, exhaussements ou autres aménagements de sols susceptibles de remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, la conservation des zones humides et de la flore caractéristique de ces milieux, ainsi que l'équilibre biologique et chimique des sols.

▪ *Conditions applicables aux "Activités de carrières ou gravières" :*

Ces activités sont seulement admises dans les secteurs de richesses de sol ou de sous-sol délimités sur les Documents graphiques.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises uniquement dans les zones N et Nf, et aux conditions suivantes :

- d'être directement liées à l'exercice d'une activité agricole ou d'une activité forestière,
- de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- dans la zone N, de s'appuyer sur l'environnement boisé ou arboré existant ou bien de mettre en œuvre des mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour), de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.
- dans les "Secteurs de richesses de sol ou de sous-sol" délimités sur le Document Graphique s'ils concernent l'accueil et le recyclage de matériaux inertes (gravats, granulats), et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour que les dépôts ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques environnants le terrain d'exercice de l'activité.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis d'habitations classés en zone N uniquement, et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Éléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
Bâtiments désignés comme pouvant changer de destination	<p>Le changement de destination d'un bâtiment désigné par le PLUi comme pouvant faire l'objet d'une telle opération doit respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la destination projetée doit être prévue à l'article 1 du présent règlement,</li> <li>. le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère du site environnant, et les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales du bâtiment inventorié,</li> <li>. le projet doit respecter les prescriptions prévues dans les secteurs d'aléas naturels, définies à l'article 7 des Dispositions et règles générales,</li> <li>. si le projet de changement de destination prévoit également une extension du bâtiment, celle-ci ne peut excéder 30% de l'emprise au sol existante.</li> </ul> <p>Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les projets de changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</p>
Prairies protégées	Dans les périmètres concernés, seuls sont admises les constructions et installations nécessaires à la valorisation ou à l'entretien des prairies, notamment pour les pratiques extensives d'élevage, sous la forme d'abris d'aspect bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, n'excédant pas 100 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité prairiale.
Secteurs de richesses de sol ou de sous-sol	Dans ces secteurs, sont admis les constructions, installations et aménagements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation, y compris ceux nécessaires au traitement de matériaux

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur les Documents Graphiques :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
- 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
- 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

### **4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas réglementée sauf dans les cas suivants :

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des voies cyclables.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Les nouvelles annexes d'habitations et leurs extensions doivent être implantées dans l'alignement ou en retrait de la construction principale par rapport à la voie ou emprise publique desservant l'habitation.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière :

- En recul de 100 mètres minimum des limites des zones Urbaines et À Urbaniser.  
Toutefois, ce recul minimal est réduit à 10 mètres dans les cas suivants, à condition de ne pas générer ou accroître des nuisances de bruit ou d'odeurs pour le voisinage, et sous réserve d'une éventuelle distance supérieure en application du principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural :
  - . du fait d'exigences d'exploitation compte tenu de la configuration des lieux,
  - . les serres de production de type tunnel,
  - . les constructions avec façades d'aspect bois, de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, et d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.
- En recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- En recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- En recul de 10 mètres minimum des limites de terrains bâtis d'habitation lorsque celle-ci ne constitue pas le siège de l'exploitation, sous réserve d'une éventuelle distance supérieure exigée en application du principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural.
- Dans le cas des abris non entièrement clos à destination d'exploitation agricole admis dans les zones N et Nf, ainsi dans les périmètres de prairies protégées, il sera recherché une implantation discrète dans le paysage, s'appuyant le plus possible sur les structures arborées existantes sur le terrain ou environnantes, ou à défaut le plus près possible d'une limite séparative.
- Non réglementé dans les autres cas.

### Pour les constructions d'habitation :

- En recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- En recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- En recul de 2 mètres minimum des limites séparatives pour les piscines extérieures,
- Non réglementé pour les annexes (hors piscines) de moins de 15 m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur totale (absolue) mesurée au droit de la limite sur la limite n'excède pas 3,5 mètres.
- En recul de 3 mètres minimum des limites séparatives dans les autres cas.

### Pour les autres constructions :

- En recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- En recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- En recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les nouvelles annexes d'habitations doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation auquel elles sont liées (distance la plus proche mesurée entre façades ou depuis le bord extérieur des margelles pour les piscines).

Cette distance peut toutefois être augmentée pour tenir compte strictement des contraintes suivantes justifiées:

- pour tenir compte des contraintes liées à l'aire d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome existant sur le terrain,
- si cela permet le respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales ou paysagères d'un élément de patrimoine inventorié par le PLUi, d'un élément identifié dans le SPR de Solférino ou protégé par une autre réglementation.

Dans les secteurs de quartiers d'airiaux et sur les sites d'ensembles de bâtiments sur même unité foncière relevant d'une typologie d'airial :

Les nouvelles annexes doivent être implantées de manière dissociée de la construction principale d'habitation et des autres annexes sur l'unité foncière, en respectant une distance de recul d'au moins 10 mètres mesurés au plus proche des façades.

Cette distance peut être réduite à 5 mètres pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède 10 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder :
  - . 10 % de la superficie totale du terrain dans les secteurs de quartiers d'airiaux et sur les sites d'ensembles de bâtiments sur même unité foncière relevant d'une typologie d'airial,
  - . 20 % de la superficie totale du terrain dans les autres cas.
- Sans excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension(s)), l'extension des bâtiments principaux d'habitation ne doit pas excéder :
  - . 50% pour une habitation dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - . 40% pour une habitation dont l'emprise au sol initiale est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> (ou égale à ces seuils),
  - . 30 % pour une habitation dont l'emprise au sol initiale est supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- L'emprise au sol des nouvelles annexes d'habitations ou faisant l'objet d'une extension, est limitée à 40 m<sup>2</sup> par construction (hors piscines), sauf dans le cas des sites inventoriés en tant que "qu'airiaux remarquables" (cf. article 8.4 des Dispositions et règles générales du Règlement)

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière doit être adaptée à l'usage projeté de la construction (tel que stockage de matériels, transformation de produits, garage de véhicules ...).  
Leur hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, sauf si leurs caractéristiques techniques ou les besoins liés à l'exploitation l'exigent.
- La hauteur des bâtiments principaux d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.  
Dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une habitation existante, une hauteur supérieure peut être admise dans la limite de la hauteur existante.
- La hauteur des annexes d'habitations ne doit pas excéder 3,5 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.  
Dans le cas de travaux d'extension, de restauration, de changement de destination d'une annexe existante, ou bien de relocalisation sur un site d'airial d'une annexe d'intérêt patrimonial dans un but de préservation, une hauteur supérieure est admise dans la limite de la hauteur existante.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.

- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples.

Pour les constructions d'habitat et leurs annexes, ces formes feront référence à ou le cas échéant réinterpréteront l'architecture traditionnelle locale.

Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.

Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.

- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.

Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.

Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

## 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

### ■ Façades des constructions :

- La couleur dominante des façades (au moins 75% des surfaces) sera bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou sera choisie dans la palette des couleurs ci-contre.

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



- Les autres couleurs utilisés en façade ou pour les fermetures (portes, rideaux occultants) ne doivent pas être de teinte blanc pur ou de ton vif.

- D'autres aspects de façades sont admis dans le cas de l'extension ou du réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes.

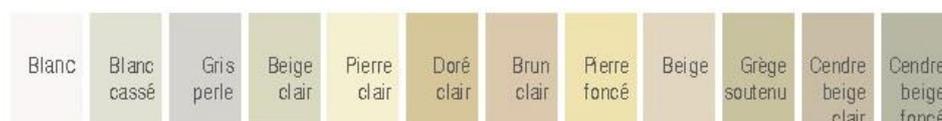
### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, les nombres de pans de toiture et de faîtage seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit dans un autre matériau (bacs aciers ...), de ton mat qui s'accorde avec la couleur de façade, et avec une pente maximale de 35 %,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides pour les ouvertures en toitures, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises à condition de disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . pour une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

### 6.3. DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

#### ■ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Les revêtements de façades sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en bardage bois,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur.
- La couleur des enduits, parements ou peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



- . Les teintes claires (de "Blanc cassé" à "Pierre clair") seront privilégiées dans le cas général.
- . Le "Blanc pur" sera réservé aux projets s'inspirant des styles "maison landaise d'airial" ou "basco-landais", et à condition de s'accorder avec le contexte architectural et urbain du projet.
- . Les teintes soutenues (de "Doré clair" à "Cendre beige") pourront être utilisées si elles s'accordent avec le contexte architectural et urbain du projet, avec la nature de la construction ou la teinte initiale de façade avant travaux.
- . Dans tous les cas, sont interdits les enduits teintés jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.
- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres) ou en briques pleines traditionnelles, ne doivent pas être recouvertes par une finition extérieure (peinture ou enduit). Les façades ou parties de façades à pans de bois (colombages) ne doivent pas être recouverts par un enduit.  
La mise en œuvre d'un enduit ou d'un bardage bois sur des briques pleines est toutefois admise si justifié par le mauvais état de la façade initiale ou dans un objectif d'isolation extérieure, et à condition de ne pas remettre en cause l'intérêt d'un élément de patrimoine inventorié.  
Les enduits et rejointements doivent affleurer le nu des pierres, briques et pans de bois, sans creux ni saillie.
- Les bardages bois, même traités, doivent être de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé. Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- Les bardages bois (planches et couvre joints) existants doivent être remplacés ou complétés par des éléments de même aspect et avec une mise en œuvre similaire à celle d'origine (généralement dans le sens vertical).  
Des modalités différentes sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture traditionnelle du secteur, ainsi que dans le cas d'éléments ponctuels, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.
- D'autres aspects de revêtements, tels des couleurs différentes, des bardages ou placages de panneaux teintés ou avec une mise en œuvre particulière, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures seront à 4 pans maximum, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition, dans le cas d'un toit en pente de présenter une même pente que la toiture du bâtiment existant et d'utiliser un matériau de couverture similaire.

Le nombre de faîtages est limité à 2, placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.

Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.

- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit exceptionnellement en ardoise pour les projets s'inspirant du style de la maison bourgeoise,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . la partie bâtie avec toiture terrasse doit s'inscrire dans un projet d'extension ou de réaménagement, et doit représenter un volume secondaire par rapport à l'ensemble de la construction (maxi 30% de la surface totale de toiture),
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis des constructions existantes, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture peuvent être similaires à ceux d'origine.
- En cas de changement complet de couverture, il sera appliqué les dispositions prévus pour les constructions nouvelles.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Les cheminées maçonnées doivent être enduites de la même couleur que les façades, ou bien habillées de briques pleines apparentes.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

## ▪ Ouvertures et menuiseries

- Les projets doivent veiller à la composition d'ensemble harmonieuse et structurée des différentes ouvertures (portes et fenêtres) sur les façades et toitures :
  - . les ouvertures sur un même étage seront alignées horizontalement au niveau bas de leurs linteaux,
  - . pour les constructions à étage(s), la symétrie verticale des ouvertures sera recherchée,
  - . le nombre de formats différents d'ouvertures sur l'ensemble des façades d'une construction ne doit pas excéder 5 (non comptés la porte d'entrée et la porte de garage),
  - . les fenêtres de toit s'inscriront dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade, et dans la pente de toit. Les "chiens assis" sont interdits.

En cas de création de nouvelle(s) ouverture(s) sur façade existante ou d'une extension, des variations peuvent être acceptées, si elles sont justifiées d'un point de vue fonctionnel et de la conception architecturale d'ensemble du projet.

- Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges, selon un rapport H/L d'au moins 1,2, hormis dans les cas suivants :
  - . des fenêtres de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
  - . les fenêtres sur étage d'attique,
  - . les vérandas et les baies vitrées, à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries,
  - . les portes de garages et les vitrines commerciales,
  - . dans le respect du style originel de la construction
- Dans le cas général des fenêtres principales en façades des constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, celles-ci seront accompagnées de volets extérieurs, battants ou coulissants, à lames ou persiennes.

Ils pourront être doublés de volets roulants, à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.

Les volets battants ne sont pas exigés dans les cas suivants :

- . les baies vitrées, fenêtres de petite taille ou autres types d'ouvertures ne pouvant être accompagnées de volets extérieurs,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
  - Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé du bois, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.  
En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



## 6.4 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES NON AGRICOLES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 précédent s'appliquent dans le cas d'annexes non dissociées (attendant) des constructions principales.

- Façades des annexes dissociées :

- Les façades maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.  
Leur pose sera réalisée dans le sens vertical, sauf le cas échéant pour de éléments ponctuels en façades, décoratifs ou techniques, tels que des brise-soleil.  
Le bardage pourra être associé à un mur de soubassement maçonné ou de pierre locale (garluche ...) avec finition à pierre vue, de 45 cm maximum de hauteur.

- Toitures des annexes dissociées :

- La toiture des bâtiments annexes doit comporter au maximum 2 pans. Un maximum de 4 pans est admis si l'importance de son emprise au sol le justifie ou en cas d'extension d'une annexe existante.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit le cas échéant avec le même matériau que la construction principale,
  - . soit dans un autre matériau dans le cas d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf sur les sites d'ensemble de bâtiments anciens relevant d'une typologie d'airial.
- Une toiture plate est seulement admise si elle est cohérente avec le caractère architectural de la construction principale.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.

- Piscines :

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :

- . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
- . les terrasses seront affleurantes,
- . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

La superficie des piscines extérieures ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'hébergements touristiques ou d'établissements accueillant du public.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- La réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques,
  - Dans le cas d'une toiture en pente, les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture.  
Leur disposition et leur proportion sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien s'intégrer à l'architecture de la construction, en respectant notamment les alignements des bords de toiture et des ouvertures de façades.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée,
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être conforme aux règles de droit civil.
- Les équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur doivent être :
  - soit intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit, paroi ...) s'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale,
  - soit masqués à la vue par un dispositif (tel qu'un claire-voie en bois, l'acrotère en toiture ...) ou bien associés à une végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.6 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ■ Principes généraux :

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les palissades ou panneaux pleins (occultantes), les clôtures à planches jointives, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.

### ■ Clôtures des terrains agricoles

Le principe pour ces clôtures est l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) ou bien de dispositifs les plus transparents possibles (grillages avec préférentiellement piquets bois) et non maçonnés.

### ■ Clôtures des terrains bâtis non agricoles :

- Les clôtures suivantes sont admises :
  - . les clôtures bois à claire voie, uniquement en limite de voie ou d'autres terrains bâtis, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
  - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
  - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un autre dispositif,
  - . les clôtures en ganivelle ou en piquets bois,
  - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée en contexte rural.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
Le traitement des portails doit être en harmonie avec l'aspect de la clôture, en respectant son degré de transparence ou d'opacité, ou pourront être d'aspect bois non peint.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets de constructions neuves doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères structurantes, de la visibilité du projet depuis les voies principales ou de la topographie naturelle,

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole ou l'exploitation forestière, les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum :
  - . 70 % de la superficie totale du terrain dans les secteurs de quartiers d'airiaux et sur les sites d'ensembles de bâtiments sur même unité foncière relevant d'une typologie d'airial,
  - . 50% de la superficie totale du terrain dans les autres cas.
- Dans les secteurs de quartiers d'airiaux et sur les sites d'ensembles de bâtiments sur même unité foncière relevant d'une typologie d'airial, les espaces verts de pleine terre doivent être principalement constitués de pelouses ou prairies, afin de s'inscrire en cohérence avec le paysage traditionnel de l'airial.  
Ces espaces peuvent être plantés de chênes, éventuellement de châtaigniers ou espèces fruitières. La plantation de haies d'essences locales peut également être prévue dans un but d'intimité de certaines parties de ces espaces, à condition que ces haies ne soient ni continues, ni rectilignes.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.
- Sauf exigences liées à l'exploitation forestière, au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés.
- Les bardeaux et les plantations arbustives ou arborées qui leurs sont associées doivent être conservés et entretenus.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisés (non bitumés ou bétonnés) et végétalisés, sauf impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics, en raison de contraintes d'accessibilité ...).

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire être accompagnées de végétaux, soit par un traitement spécifique, soit par la préservation des plantations existantes.

Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 3 mètres en façade de voie si l'accès dessert uniquement une habitation,
  - . de 4 mètres en façade de voie dans les autres cas

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### **10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être raccordés au réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NPV, NEOL**

Les zones Npv et Neol englobent les espaces destinés à l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable, accompagnées des locaux techniques et aménagements nécessaires à leur fonctionnement

- sous la forme de panneaux photovoltaïques au sol dans la zone Npv,
- sous la forme d'éoliennes dans la zone Neol

## ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
- *Conditions applicables aux sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements de production d'énergie renouvelables, ou qui sont nécessaires à leur mise en place, leur fonctionnement ou leur entretien.

Ces constructions, installations et aménagements doivent respecter, pour chaque secteur délimité au PLUi, les conditions de consommations d'ENAF maximum indiquées ci-après :

Commune	Nom du secteur	Zonage PLUi	Type d'installations	Conso. ENAF maximum *
Bélis	secteur <i>Communal du midi</i>	Npv	photovoltaïque	18,4 ha
Cère	Négue	Npv	photovoltaïque	52,0 ha
Cère	secteur <i>Pasdouca</i>	Npv	photovoltaïque	10 ha
Escource	<i>Saint Antoine</i>	Neol	éoliennes	3,0 ha
Garein	<i>Hippodrome</i>	Npv	photovoltaïque	23,7 ha
Luxey	<i>La Saussiatte</i>	Npv	photovoltaïque	6,4 ha
Labouheyre	<i>Galleben</i>	Npv	photovoltaïque	7,0 ha
Labouheyre	<i>Berroute</i>	Npv	photovoltaïque	2,8 ha
Pissos	<i>Piau Capit</i>	Npv	photovoltaïque	6,4 ha
Sabres	<i>Lagraou-Cassouats</i>	Npv	photovoltaïque	30,0 ha

\* Superficie maximale admise d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) consommés sur le secteur considéré.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises uniquement dans la zone Npv.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt	Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations sont admises à condition de respecter les prescriptions indiquées à l'article 7.1 des Dispositions et règles générales du Règlement

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
- 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
- 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation,
- 50 mètres depuis l'axe des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie,
- 10 mètres depuis l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Npv et Neol, l'aspect extérieur des locaux techniques (postes de livraison et de transformation ...) doit privilégier un aspect extérieur bois et si possible être réalisés en utilisant ce matériaux.

### DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
  - . pour assurer une unité d'aspect de la clôture et de ses éléments avec les clôtures des terrains voisins, dans un objectif de respect de la typologie du tissu urbain et de la continuité visuelle en front de rue ou d'espace public existant.
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les clôtures privilégieront la transparence et conserveront l'ouverture sur les paysages. Elles doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Npv, les projets d'installations photovoltaïques qui s'implantent aux abords des axes routiers doivent maintenir un espace boisé le long de cet axe, avec une épaisseur et une densité de boisement permettant de masquer à la vue ces installations ou de limiter fortement leur visibilité pour les usagers de la route.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Les aires privées de stationnement doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés.

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Les aires de dépôt et de stockage doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques et des terrains environnants

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

### ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

#### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### **10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.  
La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur. Ces dispositifs doivent être facilement visitables, nettoyables et entretenus.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### **10.4 DEFENSE INCENDIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### **10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 16 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ns, Nt, Nth, Nx

### CARACTERE DES ZONES

Les zones Ne, Nee, Ns, Nt, Nth, Nx sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, destinés à prendre en compte des constructions, installations et aménagements existants, et à permettre des évolutions limitées sur des sites positionnés au sein des espaces naturels et forestiers.

La zone Ns couvre les sites aménagés pour les activités de sports et loisirs principalement de plein air.

La zone Nt couvre les sites d'aménagements et de bâtis destinés à l'accueil et aux activités touristiques

La zone Nth couvre les sites d'aménagements et de bâtis destinés à l'accueil et aux hébergements touristiques.

La zone Nx couvre les sites d'activités économiques, notamment artisanales ou industrielles.

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites. Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

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

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Dans les espaces concernés par les zones d'aléas suivants, les constructions et leurs extensions doivent mettre en œuvre les prescriptions de l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement :
  - terrains en interface avec une zone d'aléa fort d'incendie de forêt,
  - terrains situés en zone de sensibilité de remontées de nappes (débordements de nappe ou inondations de cave) et relevant d'une fiabilité moyenne ou fort
  - terrains situés en zone d'aléa fort ou d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
  
- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Sont admis les locaux, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des voies, transports et réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec les aléas d'incendie de forêt et d'inondation répertoriés en annexe du PLUi.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Industrie", "Entrepôt", "Bureau" :*

Les constructions, installations et aménagements pour ces destinations sont admis dans la zone Nx aux conditions suivantes:

- le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
- les surfaces de vente au détail doivent constituer des locaux accessoires à une activité artisanale de production localisée sur le même terrain,
- les surfaces de plancher de bureaux et d'entrepôt doivent constituer des locaux accessoires à une activité artisanale de production ou à une activité industrielle,
- la surface de plancher totale sur le terrain concerné doit être inférieure ou égale :
  - . à 500 m<sup>2</sup> dans le cas d'une activité d'artisanale, y compris les locaux de vente, d'entrepôt et de bureau,
  - . à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'une activité industrielle, y compris les locaux d'entrepôt et de bureau.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Equipements sportifs" :*

Les constructions, installations et aménagements pour ces destinations sont admis dans la zone Ns aux conditions suivantes:

- le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
- les activités de sports et de loisirs sous la forme d'aires de plein air doivent être privilégiées.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "Restauration":*

Les constructions, installations et aménagements pour ces destinations dans les zones Ns, Nt et Nth sont admis aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
- le projet doit être compatible le cas échéant avec l'aléa d'inondation répertorié en annexe du PLUi,
- en zone Ns, le projet doit être destiné au fonctionnement, à l'amélioration ou au développement d'un site d'activité sportive ou de loisir implanté sur la même unité foncière,
- en zones Nt et Nth, le projet doit être destiné au fonctionnement, à l'amélioration ou au développement d'un site d'activités et/ou d'hébergements touristiques implanté sur la même unité foncière.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions, installations et aménagements pour ces destinations sont admis dans la zone Nth uniquement aux conditions suivantes:

- le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
- le projet doit être compatible le cas échéant avec l'aléa d'inondation répertorié en annexe du PLUi,
- les hébergements touristiques doivent être réalisés sous une des formes suivantes :
  - . habitations légères de loisirs (HLL de type chalets ou cabanes) d'aspect principalement bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, s'inscrivant dans un projet d'ensemble d'aménagement du site intégré au contexte boisé ou arboré,
  - . chambres d'hôtes, gîtes (ou autre forme d'hébergement similaire) ou hôtellerie classique intégrés dans l'enveloppe des bâtiments existants, le cas échéant étendus,
  - . aire aménagée de camping-caravaning,
  - . installation d'habitat léger démontable ou de résidences mobiles de loisirs dont l'aspect garanti leur intégration à l'environnement et à l'exclusion de formes d'hébergements issues d'autres régions (yourtes, tipis ...).

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés		X

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière, à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...), à des fouilles archéologiques, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction, à des mesures de conservation, compensation ou restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un élément inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises uniquement dans la zone Nx aux conditions suivantes :

- d'être directement liées au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, où à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle sur le même terrain,
- de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de s'appuyer sur l'environnement boisé ou arboré existant ou bien de mettre en œuvre des mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour), de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis classés en zone Nt, Nth ou Nx uniquement, et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

▪ *Conditions applicables à "l'Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés"* :

Ces aménagements sont admis dans la zone Ns uniquement, à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à la mise aux normes ou à la reconfiguration des terrains de sports ou loisirs motorisés existants.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés et de Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	Dans ces espaces, les dispositions définies à l'alinéa A/ de l'article 4 des "Dispositions et règles générales du Règlement" s'appliquent.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Eléments de patrimoine inventoriés	Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis ou paysager inventoriés sont définies à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.

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

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur les Documents Graphiques :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A63,
- 100 mètres depuis l'axe des routes classées en déviation,
- 75 mètres depuis l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 50 mètres depuis l'axe des routes de 1<sup>ère</sup> catégorie non classés à grande circulation,
- 35 mètres depuis l'axe des routes de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 25 mètres depuis l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie,
- 15 mètres depuis l'axe des routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits, ou pour l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, à condition de ne pas réduire le recul existant.

### 4.1.3 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

#### Règle générale

Sauf en cas de nécessité de service public ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- de 10 mètres minimum pour les constructions d'équipements sportifs, et d'activité artisanale ou d'industrielle, y compris les locaux de commerce, d'entrepôt et de bureaux qui leur sont associés,
- de 5 mètres minimum pour les autres constructions.

#### Règles particulières

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'emprise des voies ferrées.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des voies cyclables.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux ou de sa limite cadastrale si celle-ci est plus rapprochée.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul moindre que celui prévu à la règle générale, l'extension de cette construction ou l'implantation d'une annexe contiguë sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou emprise publique.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine inventorié par le PLUi ou protégé par une autre réglementation, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de l'élément concerné.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- en recul de 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux,
- en recul de 5 mètres minimum des bords des crastes et fossés,
- en recul de 5 mètres minimum des limites séparatives pour les constructions d'équipements sportifs, et d'activité artisanale ou d'industrielle, y compris les locaux de commerce, d'entrepôt et de bureaux qui leur sont associés. Ce recul est porté à 10 mètres en limites de terrains bâtis d'habitation,
- en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives dans les autres cas.

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions suivantes peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations à destination "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" conformément à l'article 11 des Dispositions et règles générales.

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
Ns	Toutes superficies	2 %
Nt	Toutes superficies	2 %
Nth	Toutes superficies	10 %
Nx	Toutes superficies	30 %

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans la zone Nth, la hauteur des constructions à destination d'hébergement touristique ne doit pas excéder 3,5 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère.  
Une hauteur supérieure est admise lorsque la construction projetée constitue le prolongement d'une construction existante d'une hauteur supérieure, et à condition de ne pas dépasser celle-ci.  
Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux hébergements en cabane perchée ("cabane dans les arbres").
- Dans la zone Nx, la hauteur des constructions d'activité artisanale ou d'industrielle, y compris les locaux de commerce, d'entrepôt et de bureaux qui leur sont associés, ne doivent pas excéder :
  - . dans le cas d'une zone Nx déjà bâtie, la hauteur des constructions existantes sur la zone,
  - . dans le cas d'une zone Nx non déjà bâtie, une hauteur de 6 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions dans les zones Ns, Nt, Nth et Nx ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère.  
Une hauteur supérieure est admise :
  - . dans le cas de travaux d'extension, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante,
  - . dans le cas de la relocalisation d'un bâtiment ancien d'intérêt patrimonial sur le site dans un but de préservation, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment concerné.
  - . dans le cas de constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif, en cas de nécessité technique.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX DE QUALITE D'ASPECT ET D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural des constructions environnantes, et à l'intérêt architectural de la bâtisse existante dans le cas d'un projet d'extension ou de restauration.
- Les volumes des constructions et la conception de leurs toitures doivent présenter et/ou associer, en vue et en plan, des formes géométriques simples.  
 Pour les constructions d'habitat, d'hébergement touristique et leurs annexes, ces formes feront référence à ou le cas échéant réinterpréteront l'architecture traditionnelle locale.  
 Sont notamment proscrits les volumétries bâties complexes, présentant une imbrication de formes multiples, des effets de tour, des étages partiels ou des arcades.  
 Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risques avérés pour les personnes et les biens.  
 Les projets d'extension, d'aménagement et de restauration sur ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités initiales de l'élément inventorié, conformément aux dispositions prévues à l'article 8 des Dispositions et règles générales du Règlement.
- L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.  
 Les éventuels affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.  
 Les remblais sont autorisés lorsque que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques de remontées de nappes les justifient, et sous réserve d'assurer la qualité des transitions avec les parties non remblayées et les terrains limitrophes (pentes douces ...).

### 6.2. DISPOSITIONS DANS LA ZONE Ns

Les projets de construction mettront en œuvre :

- soit le référentiel des constructions traditionnelles du secteur, en privilégiant :
  - . les revêtements de façades réalisés soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin, soit en bardage bois posé dans le sens vertical et de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé,
  - . une couleur d'enduit, parement ou peinture de façades choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles,
  - . une toiture de 4 pans maximum, soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ, soit en tuile plate dite de Marseille avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . des débords de toitures larges, de 50 cm minimum si le volume de la construction le permet ;
- soit un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, adapté à la nature et à l'usage des constructions projetées, et s'inscrivant dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles.

### 6.3. DISPOSITIONS DANS LES ZONES Nt et Nth

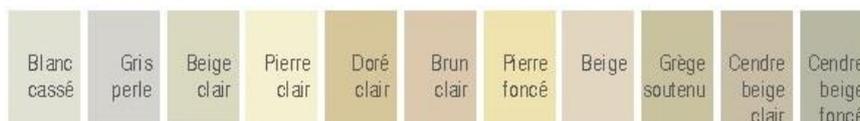
#### ■ Façades des constructions :

- Les revêtements de façades des constructions d'hébergement touristique (HLL, chalets, bungalows ...), des résidences démontables et mobiles de loisirs, et des locaux associés aux sites d'accueil touristique (accueil, sanitaires, bureaux, lieux collectifs ...) seront réalisés majoritairement (au moins 80% de leur surfaces, non compté les ouvertures) :
  - . soit en bardage bois, posé majoritairement (au moins 50% sur chaque bâtiment) verticalement,
  - . soit en toile sur structure bois,
  - . soit en bardage bois et toile associés.
- Les autres revêtements sont réalisés :
  - . soit en enduit finition lissée, talochée ou grattée fin,
  - . soit en pierre ou briques de même aspect que sur les constructions traditionnelles du secteur,
  - . soit d'un autre matériau de bardage ou de placage.

- Les bardages bois seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.

Les toiles seront de couleur beige ou kaki.

Dans les autres cas, la couleur des bardages, enduits, autres parements et peintures de façades sera choisie dans la palette des couleurs terre, sable ou brique indiquée ci-dessous, rappelant l'aspect des matériaux et textures traditionnelles.



Dans tous les cas, sont interdits les couleurs teintées jaune, rose, bleu ou autre couleur soutenue.

- D'autres aspects de revêtements sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . l'extension ou le réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

#### ■ Toitures des constructions et installations associées

- Les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> comporteront un maximum de 2 pans et 1 seul faitage.  
Les toitures des autres constructions comporteront 4 pans maximum et 2 faitages maximum placés perpendiculairement ou parallèlement entre eux.  
Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, ces nombres seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit en bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé,
  - . soit en toile de couleur beige ou kaki,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides en verre pour les vérandas, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.

- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises aux conditions suivantes :
  - . elles doivent concerner une partie limitée de l'ensemble des constructions présentes ou projetées sur le site d'hébergements touristiques, par exemple réservées aux bâtiments de direction et/ou à usage collectif,
  - . elles doivent disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, avant-toit, porche, galerie, pergola ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à améliorer son intégration visuelle vis-à-vis du paysage environnant et des constructions existantes.
- Les débords de toitures doivent être au minimum de 50 cm (hors gouttière), sauf en cas de finition par une génoise. Ils sont autorisés en débords du domaine public.  
Les chevrons des avant-toits doivent être en bois et apparents (non habillés d'un caisson).  
Leurs sous-faces seront en bois, soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage, bardage ou menuiseries), soit de la même couleur que l'enduit de façade.
- Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture principale.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans la réinterprétation des volumétries générales et des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur, et/ou une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

#### ▪ Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures principales (de par leur surface) sur façades doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vérandas ou baies vitrées et à condition que la surface vitrée soit visuellement recoupée verticalement par les menuiseries dans les cas suivants :
- Les volets roulants sont autorisés à condition que leur coffre ne soit pas installé en saillie de la façade.
- Les portes de garage doivent être d'aspect bois non peint ou de la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets ou menuiseries).
- Les garde-corps et pergolas seront réalisés en bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé.
- Les couleurs de portes, volets et de menuiseries de fenêtres seront de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou bien respecteront le nuancier ci-dessous.

En outre, le blanc est admis dans le cas de menuiserie de constructions pouvant être qualifiées de "maison de maître".

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*



## 6.4. DISPOSITIONS DANS LA ZONE Nx

### ▪ Façades des constructions :

- La façade orientée vers la rue ou l'espace public doit être composée comme la façade principale de la construction, qu'il s'agisse de la façade d'entrée principale ou d'une autre façade. Elle doit faire l'objet d'un soin particulier, au regard de son aspect général (enduit, peinture, parements ou bardage), de l'organisation et du traitement des ouvertures, du marquage architectural de l'entrée. Les façades "mur de pignon" aveugles sur rue sont interdits, sauf justifié par la destination particulière de la partie de construction concernée, pour les équipements ou activités.
- Le traitement des façades directement perceptibles depuis les voies classées à grande circulation ou depuis les autres voies départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie, fera l'objet d'un soin particulier de manière à préserver la qualité d'image des constructions et du site d'activités depuis ces voies. Les pignons isolés aveugles donnant sur ces voies sont interdits.
- Une mixité d'au moins deux types d'aspect de matériaux à l'échelle de l'ensemble des façades (tels que bardage métallique, bardage bois, maçonnerie, différenciation de couleurs ...) est de manière générale recommandée.
- Cette mixité est obligatoire pour les bâtiments de grande longueur (un côté supérieure à 40 mètres), pour lesquels l'utilisation d'un bardage métallique d'une seule couleur représentera un maximum de 50 % des surfaces des façades les plus longues.

- La couleur dominante des façades (au moins 75% des surfaces) sera bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, ou sera choisie dans la palette des couleurs ci-contre.

*Nuancier ci-contre avec références "RAL".*

- Les autres couleurs utilisés en façade ou pour les fermetures (portes, rideaux occultants) ne doivent pas être de teinte blanc pur ou de ton vif.



- D'autres aspects de façades sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec les façades de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . l'extension ou le réaménagement de constructions existantes, en cohérence avec l'aspect des façades existantes.

### ▪ Enseignes sur façades

- Les enseignes doivent être intégrées au volume du bâtiment et ne peuvent dépasser en hauteur ou largeur la surface de la façade.
- Elles doivent être réalisées sous forme de lettres ou graphismes apposées ou scellées sur les façades, et non directement peints sur les façades. Les enseignes en drapeau sont interdites.
- Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

■ Toitures des constructions et installations associées

- Conformément au principe de simplicité des formes bâties exprimé à l'alinéa 6.1, les nombres de pans de toiture et de faîtage seront autant que possible limités en tenant compte de la volumétrie de la construction.
- Les couvertures de toitures en pente seront réalisées :
  - . soit en tuile canal ou similaire fortement galbée, d'aspect terre cuite rouge-orangé, avec une pente de toit de 38% à 45 % environ,
  - . soit en tuile plate dite de Marseille, d'aspect terre cuite avec une pente de toit de 38% à 50% environ,
  - . soit dans un autre matériau (bacs aciers ...), de ton mat qui s'accorde avec la couleur de façade, et avec une pente maximale de 35 %,
  - . soit végétalisées,
  - . soit avec des matériaux translucides pour les vérandas et les ouvertures en toitures, ou en matériaux spécifiques pour les parties concernées par des dispositifs photovoltaïques.
- Les toitures plates, dites en terrasse, sont admises à condition de disposer de dispositifs architecturaux (acrotère, ...) destinés à masquer le matériau de couverture, et à intégrer un éventuel garde-corps prévu dans le projet et/ou la réglementation en vigueur.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront d'aspect zinc ou de couleur similaire à la façade.
- D'autres aspects toitures et couvertures, tels des pentes ou des matériaux différents, sont admis dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'une extension, en cohérence avec la toiture de la construction existante,
  - . les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - . une construction relevant d'un projet d'exception dans sa dimension technologique, environnementale ou architecturale, et qui s'inscrit dans une approche d'optimisation environnementale et énergétique.

## 6.5 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE, THERMIQUES ET TECHNIQUES

- Dans les autres cas, la réalisation de constructions conçues pour optimiser leur performance énergétique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...), et mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (dispositifs solaires ou photovoltaïques sur bâti ou ombrières, pompe à chaleur ...), est encouragée.
- Dans cette optique, les porteurs de projet se référeront :
  - . aux orientations et recommandations de l'OAP thématique "Biodiversité et Cadre de vie" du PLUi,
  - . aux objectifs et actions déclinés dans le PCAET communautaire.
- Les dispositifs choisis doivent veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère :
  - l'installation de dispositifs photovoltaïques et d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques,
  - les dispositifs solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés dans la pente de la toiture, ou masqués à la vue par l'acrotère dans le cas de toits plats.  
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (périmètre des 500 mètres ou Périmètre de Délimitation des Abords), la pose des panneaux en "escalier" est proscrite. ceux-ci devant être entièrement posés de manière alignée.
  - Les éoliennes de toit ou de pignon ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la hauteur du faitage de la construction concernée,
  - l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être conforme aux règles de droit civil.
- Les équipements techniques extérieurs de type climatiseurs et pompes à chaleur doivent être :
  - soit intégrés dans l'enveloppe bâtie par un élément de construction (auvent, avant-toit, paroi ...) s'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale,
  - soit masqués à la vue par un dispositif (tel qu'un claire-voie en bois, l'acrotère en toiture ...) ou bien associés à une végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.
- Le ou les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le terrain (électricité ...) doivent être :
  - intégrés dans un mur ou muret s'il existe ou est prévu,
  - en l'absence de mur, de dispositif adapté à leur intégration ou de clôture, être de couleur verte et placés autant que possible de manière discrète vis-à-vis de l'espace public.

## 6.6 DISPOSITIONS POUR LES ANNEXES

- Les dispositions prévues à l'alinéa 6.2, 6.3 ou 6.4 précédents s'appliquent, selon la zone concernée, dans le cas d'annexes dissociées ou non des constructions principales.
- Piscines :  
Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse sur le terrain :
  - . le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage,
  - . les terrasses seront affleurantes,
  - . les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

## 6.7 DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ▪ Principes généraux :

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux ou végétaux qui la composent,
- Sont interdits en clôture des terrains, les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), les panneaux béton, les fils barbelés, les clôtures en brande, les panneaux en bois tressé, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les murs maçonnés doivent être traités en harmonie avec la construction principale, en termes de choix de finition (enduit ...) et de couleur.
- Des dispositions différentes de celles prévues ci-après sont admises pour l'entretien des clôtures existantes.

### ▪ Clôtures des terrains bâtis :

- Les clôtures suivantes sont admises :
  - . les clôtures bois à claire voie, uniquement en limite de voie ou d'autres terrains bâtis, constituées de lisses ou planches verticales, avec au minimum 1/2 de "vide" par rapport à la surface pleine,
  - . le grillage ou la grille de couleur grise ou verte, à poteaux bois ou métalliques,
  - . la clôture végétalisée, avec arbustes d'essences locales, seule ou doublée d'un autre dispositif,
  - . les clôtures en ganivelle ou en piquets bois,
  - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée en contexte rural.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.  
 Cette hauteur peut être portée à 2 mètres pour les grilles et grillages si cela est justifié par des considérations de sécurité pour l'activité ou les équipements sur le terrain, ou par l'importance des constructions et installations d'activités ou d'équipement en termes de volume et/ou de superficie.
- Les piliers et portails seront alignés sur la hauteur de la clôture.  
 Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.  
 Le traitement des portails doit être en harmonie avec l'aspect de la clôture, en respectant son degré de transparence ou d'opacité, ou pourront être d'aspect bois non peint.
- Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets de constructions neuves doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les zones naturelles et bâties existantes, et aux abords des voies routières et des pistes cyclables.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères structurantes, de la visibilité du projet depuis les voies principales ou de la topographie naturelle.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages précisés ci-dessous par zone :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
Ns	Toutes superficies	85 %
Nt	Toutes superficies	85 %
Nth	Toutes superficies	60 %
Nx	Toutes superficies	30 %

- Les espaces de reculs existants ou prescrits à l'article 4.2 du Règlement aux abords des cours d'eau, des crastes et fossés, doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.
- Sauf exigences liées au fonctionnement des accès, des voies ou des réseaux publics, les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés.
- Les bardeaux et les plantations arbustives ou arborées qui leurs sont associées doivent être conservés et entretenus.

### 7.3. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES AIRES AMENAGEES

Les plantations effectuées en haies de clôtures des terrains construits ou destinés à la construction feront appel à des espèces locales, de préférence d'essences variées et plantées de manière aléatoire sur la longueur de la clôture.

La plantation de haies persistantes monospécifiques (de lauriers palmes, thuyas, cyprès de Leyland ...), et d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (acacia, érable négundo, bambous...), est proscrite.

Dans les zones Ns et Nt, les aires de stationnement doivent être non imperméabilisés (non bitumés ou bétonnés) et végétalisés, sauf impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics, en raison de contraintes d'accessibilité ...).

Dans les zones Nth et Nx, les aires privées de stationnement (y compris sur l'unité foncière bâtie) doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).

Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage urbain ou rural environnant et la superficie de l'aire.

Sont exclus de cette obligation les parties de l'aire de stationnement soumises à un impératif de sécurité, de stabilité du sol et/ou fonctionnel ne permettant pas sa mise en œuvre (tels qu'aux points d'accès avec la voirie, du fait des nécessités d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, en raison du passage de véhicules lourds, pour le bon fonctionnement des services publics ...).

Dans toutes les zones, les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire être accompagnées de végétaux, soit par un traitement spécifique, soit par la préservation des plantations existantes.

Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage environnant et à la superficie de l'aire.

Les aires de dépôt et de stockage, destinées aux réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") à tout autre stockage liquide doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies et des emprises publiques.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour la création d'accès créant un débouché sur une route départementale, les règles suivantes s'appliquent en fonction de la situation de l'accès et de la nature de la voie :

Catégorie de la route	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
  - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
  - . une largeur supérieure à 4 mètres, adaptée à la nature des véhicules et à l'importance du trafic dans le cas de la desserte de terrains d'activités,
  - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.
- A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Zonage d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent être traitées par infiltration sur le terrain même de l'opération, le cas échéant en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragée pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur, pourra venir compléter les dispositifs d'infiltration.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).
- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Le cas échéant, les exigences particulières du Schéma directeur des eaux pluviales applicable se substituent aux dispositions prévues ci-dessus, ou les complètent.

### 10.4 DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours.

### 10.5 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être raccordés au réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

**10.6 CONDITIONS RELATIVES AUX RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS, A L'HYGIENE ET A LA SECURITE POUR LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES LEGERES, DEMONTABLES OU MOBILES**

- un chauffage et/ou des dispositifs d'isolation thermique adaptés au regard de la période d'occupation prévisionnelle des hébergements,
- une installation intérieure d'alimentation en eau potable dans le cas de HLL, ou une possibilité d'accès au réseau d'eau potable par raccordement individualisé ou par locaux sanitaires communs dans les autres cas,
- une évacuation des eaux usées conforme à la réglementation, collective si le terrain peut être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou prévu, semi-collective ou individuelle dans le cas contraire,
- une desserte suffisante en énergie, soit par raccordement au réseau de distribution électrique existant, soit par des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés sur le terrain même d'opération, intégrés aux volumes des constructions ou au sol dans les conditions prévues à l'article 2,
- l'installation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement des sites touristiques, avec notamment l'aménagement d'espaces permettant l'intégration discrète des bacs destinés à recevoir les déchets engendrés par les usagers.

## **ANNEXES DU REGLEMENT**

## **ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES ET PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES**

Les espèces listées ci-après sont celles à privilégier pour la composition des haies.

Elles peuvent être complétée par les pétitionnaires sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées et d'éviter les espèces à fort potentiel allergisant.

### **1. Haie libre champêtre**

Haie non taillée, composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres recepés ou en forme libre et de plantes grimpantes, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne :

- érable champêtre (*Acer campestre*)
- arbres fruitiers,
- noisetier vert (*Corylus avellana*),
- houx vert (*Ilex aquifolium*),
- prunellier (*Prunus spinosa*),
- aubépine (*Crataegus monogyna*),
- bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*),
- troène d'Europe (*Ligustrum europaeus*),
- genêt à balais (*Cytisus scoparius*),
- brande (*Erica scoparia*),
- fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*),
- églantier (*Rosa canina*),
- chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*)
- cormier (*Sorbus domestica*)
- sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- arbousier (*Arbutus unedo*)

### **2. Haie libre arbustive traditionnelle**

Le mélange est composé d'espèces utilisées depuis plus d'un siècle dans les jardins de bourg :

- laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- groseiller (*Ribes rubrum*)
- fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*),
- lilas (*Syringa vulgaris*),
- seringat (*Philadelphus coronarius*),
- hortensias (*Hydrangea macrophylla*),
- nandina vert (*Nandina domestica*),
- kerria vert (*Kerria japonica*),
- troènes verts (*Ligustrum ovalifolium* et *lucidum*),
- viorne boule-de-neige (*Viburnum opulus* 'Roseum'),
- viorne-tin (*Viburnum tinus*),
- buis (*buxus sempervirens*)
- amélanchier

### 3. Haie taillée champêtre

Haie composée d'un mélange d'arbustes taillés de manière régulière, au moins une fois dans l'année, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne environnante :

- houx vert (*Ilex aquifolium*)
- lierre vert (*Hedera helix*)
- aubépine (*Crataegus monogyna*)
- prunellier (*Prunus spinosa*)
- cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- troène d'Europe (*Ligustrum europaeus*)
- brande (*Erica scoparia*)
- cormier (*Sorbus domestica*)
- sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)

**Dans tous les cas, avant tout projet de plantation, il convient de vérifier que les espèces choisies ne présentent pas de caractère envahissant reconnu, grâce au site internet suivant : <https://obv-na.fr/actualite/11827> ("*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*").**

Ces espèces envahissantes peuvent en effet entraîner une perturbation de l'écosystème local et la disparition d'espèces.