

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



### PIECE N°5.2 : REGLEMENT ECRIT

**SIGNATURE ET CACHET :**

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>ELABORATION</b>	17/11/2015	25/02/2019	20/01/2020

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

## TABLE DES MATIERES

<b>Partie 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>5</b>
<b>Partie 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....</b>	<b>13</b>
<b>Partie 3 : Dispositions applicables à la zone UX.....</b>	<b>22</b>
<b>Partie 4 : Dispositions applicables à la zone UK.....</b>	<b>28</b>
<b>Partie 5 : Dispositions applicables à la zone AU.....</b>	<b>34</b>
<b>Partie 6 : Dispositions applicables à la zone AP.....</b>	<b>42</b>
<b>Partie 7 : Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>47</b>
<b>Partie 8 : Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>54</b>
<b>Partie 9 : Dispositions applicables à la zone Nr.....</b>	<b>60</b>

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 1 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

Dans le périmètre de 100 mètres autour des installations d'élevage, reporté sur le règlement graphique, toute nouvelle construction principale (hors annexes et piscines) à usage d'habitation est interdite.

### 1.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES



#### 1.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 1.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

### 1.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 1.1.3.1. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

A partir du seuil de 4 logements, les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

## 1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou selon un retrait respectant l'alignement avec les constructions voisines. En cas de retrait des bâtiments voisins, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux retraits.
- Les annexes (hors piscines) doivent être implantées soit dans l'alignement de la construction principale, soit en retrait de cette dernière.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique. Par conséquent, pour les constructions présentant un recul de moins de 10 mètres par rapport à l'emprise publique, la piscine ne peut être implantée dans la bande de recul. Pour les constructions présentant un recul de plus de 10 mètres, la piscine peut être implantée entre la limite d'emprise publique et la construction, sous réserve de présenter un recul de 5 mètres minimum, d'être attenante à l'une des façades du bâtiment, d'être reliée à celui-ci par une terrasse, et de ne pas créer de rupture architecturale. NB : L'implantation d'une piscine en façade rue n'autorise aucune dérogation à la réglementation concernant les clôtures et les plantations.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...)
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

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

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...)
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.



### 1.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

### 1.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions (habitation + annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

#### **b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % de la superficie du terrain :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

### 1.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

#### **b) Règles alternatives**

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

### 1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS



Pour rappel, tout projet intégré aux périmètres de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 1.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Architecture contemporaine**

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

#### **c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.



Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### ***d) Climatiseurs et des pompes à chaleur***

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### ***e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales***

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### ***f) Eoliennes de toit ou de pignon***

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### 1.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation et d'entretien doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

#### ***a) Pierre de taille***

Les parties de pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. :

- Ne doivent pas être supprimées ou altérées,
- Doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, ...) est interdit.

AR PREFECTURE

b) ***Moeles*** -211704093-20200120-DEL I62004-DE

Recu le 22/01/2020

Les ravalements d'aspect pierres apparentes (décroûtage et piquetage d'enduit) sont interdits.

Les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

#### ***c) Les enduits***

Seules les parties de maçonnerie non appareillées doivent être enduites. En présence d'éléments de pierres appareillées, l'enduit doit affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints.

Les enduits finis sous l'aspect de tyrolien, mouchetis, jetis écrasés ou fantaisistes sont interdits.

#### ***d) Les ouvertures***

- Percements :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, à l'exception des commerces et des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée (baies vitrées, vitrines) et aux étages est interdit, sur façade rue, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

Les percements nouveaux ne doivent pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction. Le rythme des ouvertures en axant les percements sera respecté.

- Menuiseries :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les menuiseries seront restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, à grands carreaux traditionnels dès lors qu'il s'agit de baies classiques (les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 voire 4 carreaux, légèrement plus hauts que larges, par vantail).

Dans cette même zone, les menuiseries doivent être peintes ; l'aspect bois naturel ou vernis est interdit.

- Ouvertures :

Les volets de bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles ; ils seront soit sous forme de volets pleins soit sous forme de persiennes.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

#### ***e) Les couleurs***

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs vives et les « gris ciment » seront prohibés.

#### **f) Couverture**

Les toitures seront d'aspect tuiles creuses de tons ocre variés ou restaurées ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles. Les pentes des toitures seront maintenues.

Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture posés doivent être similaires à ceux d'origine.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension doit être dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension doit également être identique à celui de l'habitation.

#### **g) Zinguerie**

Les éléments de zinguerie tels chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement en zinc et conformes à l'état d'origine.

Les descentes des EP seront placées le long de la limite séparative sans masquer et sans endommager les éléments décoratifs de la façade.

#### **h) Les ouvrages techniques**

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit inscrits dans la composition générale soit encastrés dans la maçonnerie et être dissimulés par un portillon.

La pose d'antennes et de toute installation susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'architecture et de l'espace est soumise à autorisation.

#### **i) Les enseignes**

- Les enseignes en applique :  
Une seule enseigne par façade est autorisée.

Elle pourra être :

- soit intégrée à l'intérieur des baies,
- soit peinte ou collée sur la devanture,
- soit fixée directement sur le mur.

La publicité lumineuse, l'éclairage en couleurs ou intermittent sont interdits sur les façades.

Les caissons plastiques sont interdits ; toutefois l'utilisation de plexiglas ou de produits similaires peut être tolérée.

Les enseignes franchisées ne seront autorisées que si elles respectent les règles ci-dessus.

- Les enseignes en potence :  
Une seule enseigne est autorisée.

Elle sera située au bord de la limite séparative, sans masquer ni endommager les éléments constitutifs de la façade (bandeaux, etc.)

Reçu le 22/01/2020

### 1.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES

#### CONSTRUCTIONS

##### **a) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à respecter le vélum général du bourg et des villages, en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faitage des constructions environnantes.

##### **b) Façade**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (parpaings en béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades devront constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes.

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les baies vitrées sont interdites visibles depuis l'espace public. Les arcades sont interdites. Les façades sur rue seront plates. Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

- Composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre possible.

- Mise en œuvre

Sont interdits :

- les enduits plastiques et de ciment,
- tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

- Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges.

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

*NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.*

Les couvertures des toitures admis sont d'aspect tuile canal ou creuse de tons ocres variés.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente de toiture est à minima de 35 %, pour la tuile canal ou similaire.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée...),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boîte ».

### ***c) Evacuation des eaux de pluies***

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

## 1.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

### ***a) Façades des annexes***

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence à (ou réinterprétant) l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

### ***b) Toitures des annexes***

La toiture des constructions annexes doit comporter au maximum 2 pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 % ou égale à celle de la construction principale et la couverture des toitures doit être réalisée en tuiles identiques à celles de la construction principale.

AR PREFECTURE

1.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

017-211704099-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

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

- 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.

## 1.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

### ***a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre.

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'un mur bahut, à partie basse maçonnée enduite ne pouvant excéder 80 cm de haut par rapport au terrain naturel avant travaux, surmontée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

### ***b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)***

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur verte ou blanche ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

### ***c) Règles alternatives***

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

### ***d) Les haies***

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

## **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### ***1.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES***

#### ***a) Règle générale***

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

#### ***b) Règles alternatives***

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour des opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

### ***1.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS***

#### ***a) Espaces libres***

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### ***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

#### ***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 2 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## 2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 2.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

Dans le périmètre de 100 mètres autour des installations d'élevage, reporté sur le règlement graphique, toute nouvelle construction principale (hors annexes et piscines) à usage d'habitation est interdite.

AR PREFECTURE

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU.

### 2.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 2.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU.

## 2.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1.3.1. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

A partir du seuil de 4 logements, les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

## 2.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

AR PREFECTURE

017-21104498-21000120-DEL 252004-DE  
REC 16 22/01/2020

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 2.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

- Les nouvelles constructions doivent être implantée à l'alignement avec les constructions voisines ou en recul de 5 mètres.
- Les annexes (hors piscines...) doivent être implantées soit dans l'alignement de la construction principale, soit en retrait de cette dernière.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique. Par conséquent, pour les constructions présentant un recul de moins de 10 mètres par rapport à l'emprise publique, la piscine ne peut être implantée dans la bande de recul. Pour les constructions présentant un recul de plus de 10 mètres, la piscine peut être implantée entre la limite d'emprise publique et la construction, sous réserve de présenter un recul de 5 mètres minimum, d'être attenante à l'une des façades du bâtiment, d'être reliée à celui-ci par une terrasse, et de ne pas créer de rupture architecturale. NB : L'implantation d'une piscine en façade rue n'autorise aucune dérogation à la réglementation concernant les clôtures et les plantations.

**b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

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

**a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

**b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

2.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE

MEME UNITE FONCIERE

AR PREFECTURE  
1017-211704093-20200429-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

### 2.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions (habitation + annexes) ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

**b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 50 % de la superficie du terrain :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

### 2.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 6 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

**b) Règles alternatives**

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.



## 2.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, tout projet intégré aux périmètres de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Architecture contemporaine**

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

#### **c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

AR PREFECTURE

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public. 22/01/2020

#### **d) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **f) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### 2.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation et d'entretien doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

#### **a) Pierre de taille**

Les parties de pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. :

- Ne doivent pas être supprimées ou altérées,
- Doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, ...) est interdit.

**b) Moellons**

Les ravalements d'aspect pierres apparentes (décroustage et piquetage d'enduit) sont interdits.

Les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

**c) Les enduits**

Seules les parties de maçonnerie non appareillées doivent être enduites. En présence d'éléments de pierres appareillées, l'enduit doit affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints.

Les enduits finis sous l'aspect de tyrolien, mouchetis, jetis écrasés ou fantaisistes sont interdits.

**d) Les ouvertures**

- Perçements :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, à l'exception des commerces et des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée (baies vitrées, vitrines) et aux étages est interdit, sur façade rue, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

Les percements nouveaux ne doivent pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction. Le rythme des ouvertures en axant les percements sera respecté.

- Menuiseries :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les menuiseries seront restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, à grands carreaux traditionnels dès lors qu'il s'agit de baies classiques (les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 voire 4 carreaux, légèrement plus hauts que larges, par vantail).

Dans ce périmètre, les menuiseries doivent être peintes ; l'aspect bois naturel ou vernis est interdit.

- Ouvertures :

Les volets de bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles ; ils seront soit sous forme de volets pleins soit sous forme de persiennes.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

**e) Les couleurs**

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs vives et les « gris ciment » seront prohibés.

**f) Couverture**

Les toitures seront couvertes de tuiles creuses de tons ocre variés ou restaurées ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles. Les pentes des toitures seront maintenues.

Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture posés doivent être similaires à ceux d'origine.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension doit être dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension doit également être identique à celui de l'habitation.

**g) Zinguerie**

Les éléments de zinguerie tels chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement en zinc et conformes à l'état d'origine.

Les descentes des EP seront placées le long de la limite séparative sans masquer et sans endommager les éléments décoratifs de la façade.

**h) Les ouvrages techniques**

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit inscrits dans la composition générale soit encastrés dans la maçonnerie et être dissimulés par un portillon.

La pose d'antennes et de toute installation susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'architecture et de l'espace est soumise à autorisation.

**i) Les enseignes**

- Les enseignes en applique :

Une seule enseigne par façade est autorisée.

Elle pourra être :

- soit intégrée à l'intérieur des baies,
- soit peinte ou collée sur la devanture,
- soit fixée directement sur le mur.

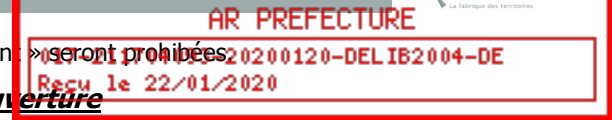
La publicité lumineuse, l'éclairage en couleurs ou intermittent sont interdits sur les façades.

Les caissons plastiques sont interdits ; toutefois l'utilisation de plexiglas ou de produits similaires peut être tolérée.

Les enseignes franchisées ne seront autorisées que si elles respectent les règles ci-dessus.

- Les enseignes en potence :

Une seule enseigne est autorisée.



Elle sera située au bord de la limite séparative, sans masquer ni endommager les éléments constitutifs de la façade (bandeaux, etc.) - surface maximale 0.80 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

#### **a) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à respecter le vélum général du bourg et des villages, en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

#### **b) Façade**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (parpaings en béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades devront constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes.

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les baies vitrées sont interdites visibles depuis l'espace public. Les arcades sont interdites. Les façades sur rue seront plates. Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

- Composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre possible.

- Mise en œuvre

Sont interdits :

- les enduits plastiques et de ciment,
- tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

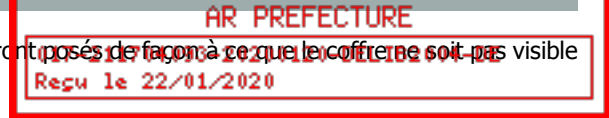
- Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges.

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.



Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

*NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.*

Les couvertures des toitures admises sont d'aspect tuile canal ou creuse de tons ocres variés.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente de toiture est à minima de 35 %, pour la tuile canal ou similaire.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée...),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boîte ».

#### **c) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

### 2.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

#### **a) Façades des annexes**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence à (ou réinterprétant) l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

#### **b) Toitures des annexes**

La toiture des constructions annexes doit comporter au maximum 2 pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 % ou égale à celle de la construction principale et la couverture des toitures doit être réalisée en tuiles identiques à celles de la construction principale.

### 2.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

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

- 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.

### 2.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

#### **a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre ;

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'un mur bahut, à partie basse maçonnée enduite ne pouvant excéder 80 cm de haut par rapport au terrain naturel avant travaux, surmontée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

#### **b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)**

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

AR PREFECTURE

17-211704093-20200120-DEL I62004-DE  
Reçu le 22/01/2020

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur vert ou blanc ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

#### **c) Règles alternatives**

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

#### **d) Les haies**

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

## 2.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 2.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

#### **a) Règle générale**

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

#### **b) Règles alternatives**

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour des opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

### 2.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

#### ***a) Espaces libres***

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### ***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

#### ***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL I62004-DE  
Reçu le 22/01/2020

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 3 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

## 3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 3.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

### 3.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AR PREFECTURE  
017 3117311093 - 210 00160 - BEL 152001 DE  
Reçu le 22/01/2020

#### 3.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 3.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## 3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 3.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 35 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733 et la RD14,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;

AR PREFECTURE  
collectif et locaux techniques divers  
REL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

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

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

#### 3.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

#### 3.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### **a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 70 % de la superficie du terrain :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.



### 3.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

#### **b) Règles alternatives**

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...);
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## 3.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

AR PREFECTURE

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Foliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### 3.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux ne nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### **a) Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades doivent être traitées avec un souci de recherche architecturale, d'homogénéité et de présentation soignée.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

### ***b) Volumétrie***

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à être en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

### ***c) Toitures***

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

### ***d) Evacuation des eaux de pluies***

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

## 3.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

### ***a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération, etc.) seront proscrites.

Les clôtures pleines en béton sont interdites.

### ***b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)***

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

### ***c) Règles alternatives***

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

### ***d) Les haies***

Les clôtures seront doublées, le long des espaces agricoles, de haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

AR PREFECTURE  
clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial  
Reçu le 22/01/2020

## 3.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 3.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

#### ***a) Règle générale***

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

#### ***b) Règles alternatives***

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

### 3.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

#### ***a) Espaces libres***

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

# Partie 4 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

## 4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 4.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

### 4.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES



#### 4.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 4.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les installations et extension de camping et caravaning soumis à autorisation préalable ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## 4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 4.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 30 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

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

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

#### 4.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

#### 4.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### **a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 50 % de la superficie du terrain pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

#### 4.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

### **b) Règles alternatives**

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## **4.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### *4.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE*

#### *DES CONSTRUCTIONS*

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

AR PREFECTURE

### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

Regu le 22/01/2020

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faîtage des constructions.

### *4.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS*

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux ne nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Lors de la réalisation de nouvelles installations d'équipements permanents, le concepteur devra produire les documents suivants, qui seront soumis à l'appréciation des autorités et services compétents :

- Un plan de masse portant sur l'ensemble du terrain, faisant apparaître la topographie des lieux et l'aménagement général.
- Une étude paysagère permettant de justifier l'implantation des équipements permanents et définissant un programme de travaux de plantations et d'aménagement destinés à en assurer la meilleure intégration.
- Des plans de détail permettant de juger de la qualité architecturale des installations.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique sont interdits.

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

#### 4.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

##### **a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en matériaux précaires ;
- Les clôtures pleines en béton.

##### **b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)**

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,60 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

##### **c) Règles alternatives**

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

##### **d) Les haies**

Les clôtures seront doublées, le long des espaces agricoles, de haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

#### **4.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

AR PREFECTURE

117-011701000-01000121-DEL162004 DE  
Recu le 22/01/2020

#### 4.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

##### **a) Règle générale**

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;
- Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

#### 4.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

##### **a) Espaces libres**

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmés, de thuyas ou de cyprès de leylandi...)
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser en limite de voiries (bambous, etc.).

##### **b) Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérobie doit être privilégiée.



Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

### ***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 5 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

## 5.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 5.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

AR PREFECTURE

### 5.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

017 311711093 - 210 00160 - DELIB2001-DE  
Recu le 22/01/2020

#### 5.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 5.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

### 5.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 5.1.3.1. PROGRAMME DE LOGEMENTS COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENTS AFFECTE A DES CATEGORIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En fonction de la situation géographique de chaque zone AU, l'opération d'aménagement comprendra une proportion de logements locatifs sociaux différente, réparties de la façon suivante :

- Zone AU « Terres de l'Ormeau » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 75% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Prés du village » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Saint-Martin Est » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 10% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Saint-Martin Ouest » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Route de Saint-Palais » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Chemin de l'Ardiller » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Jaffe Est » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 75% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Jaffe Ouest » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Brie-Champagnole » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 33% de logements locatifs sociaux,
- Zones AU « Aubat Est » et « Aubat Ouest » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 33% de logements locatifs sociaux.

### 5.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

#### 5.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 5.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

###### **a) Règle générale**

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant un recul au moins égal à 30 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733.
- Par rapport aux autres voies, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de ces dernières ou selon un retrait de 5 mètres.
- Les annexes (hors piscines...) doivent être implantées soit en limite, soit dans l'alignement de la construction principale, soit en retrait de cette dernière.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique. Par conséquent, pour les constructions présentant un recul de moins de 10 mètres par rapport à l'emprise publique, la piscine ne peut être implantée dans la bande de recul. Pour les constructions présentant un recul de plus de 10 mètres, la piscine peut être implantée entre la limite d'emprise publique et la construction, sous réserve de présenter un recul de 5 mètres minimum, d'être attenante à l'une des façades du bâtiment, d'être reliée à celui-ci par une terrasse, et de ne pas créer de rupture architecturale. NB : L'implantation d'une piscine en façade rue n'autorise aucune dérogation à la réglementation concernant les clôtures et les plantations.

### ***b) Règles alternatives***

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

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

#### ***a) Règle générale***

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

#### ***b) Règles alternatives***

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

AR PREFECTURE

5.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE

MEME UNITE FONCIERE

017-211704093-20200429-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

### 5.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### ***a) Règle générale***

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions (habitation + annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

#### ***b) Règles alternatives***

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % de la superficie du terrain :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

### 5.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### ***a) Règle générale***

La hauteur en tout point des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

#### ***b) Règles alternatives***

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## **5.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

#### **DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Architecture contemporaine**

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

#### **c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **f) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faîtage des constructions.

### **5.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

#### **a) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

#### **b) Façade**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (parpaings en béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades devront constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes.

Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

- Composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre possible.

- Mise en œuvre

Sont interdits :

- les enduits plastiques et de ciment,
- tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

- Ouvertures et menuiseries

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

*NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.*

Les couvertures des toitures admises sont d'aspect tuile canal ou creuse de tons ocres variés.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente de toiture est à minima de 35 %, pour la tuile canal ou similaire.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée...),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boîte ».

### ***c) Evacuation des eaux de pluies***

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

### ***5.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES***

#### ***a) Façades des annexes***

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence à (ou réinterprétant) l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

#### ***b) Toitures des annexes***

La toiture des constructions annexes doit comporter au maximum 2 pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 % ou égale à celle de la construction principale et la couverture des toitures doit être réalisée en tuiles identiques à celles de la construction principale.

### ***5.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES***

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

- 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.

### ***5.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES***

#### ***a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre ;

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'un mur bahut, à partie basse maçonnée enduite ne pouvant excéder 80 cm de haut par rapport au terrain naturel avant travaux, surmontée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

#### ***b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)***

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur vert ou blanc ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

#### ***c) Règles alternatives***

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

#### ***d) Les haies***

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

### **5.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

AR PREFECTURE

017-011701000-01000121-DEL162004-DE  
Recu le 22/01/2020

#### ***5.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES***

##### ***a) Règle générale***

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

##### ***b) Règles alternatives***

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10% dans les cas suivants:

- De toitures végétalisées ou solutions équivalentes ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

#### ***5.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS***

##### ***a) Espaces libres***

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

##### ***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.



L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

# Partie 6 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

## 6.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 6.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés

AR PREFECTURE

aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

Dans le périmètre du risque d'inondation/submersion défini dans le PAC du PPRN et dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

### 6.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 6.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 6.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- L'adaptation, la réfection, l'extension, la mise aux normes des constructions existantes à l'approbation du PLU, liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;

- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## 6.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 6.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 6.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

L'extension des constructions sera réalisée dans le prolongement des constructions existantes.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

6.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

#### 6.2.1.3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### **a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % de la superficie du terrain pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

#### 6.2.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **a) Règle générale**

La hauteur devra respecter la hauteur de la construction déjà existante.

## 6.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

### 6.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie en bois.

AR PREFECTURE

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public. 22/01/2020

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### 6.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment.

#### **a) Toitures**

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 35%, sans rupture pour les toitures en tuiles. Les couvertures doivent respecter soit la couleur de la terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons mates et s'intégrant dans l'environnement du site pour les autres matériaux.

#### **b) Matériaux**

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

**c) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

**6.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
  - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
  - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

Dans le secteur exposé au risque de submersion, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

AR PREFECTURE

**6.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

**DES ESPACES NON BATIS**

017-011701100-01000121-DEL162004 DE  
Recu le 22/01/2020

**6.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS****a) Espaces libres**

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi...) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

**b) Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

**c) Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 7 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## 7.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 7.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous

conditions.

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU. Dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

### 7.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 7.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 7.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Dans la zone A située dans l'espace proche du rivage :
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'activité agricole et sous réserve de respecter les règles du présent règlement,
- Dans la zone A située hors espace proche du rivage :
  - Les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations sous réserve qu'elles soient réalisées en continuité d'un village et qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
  - Les installations classées nécessaires et liées aux activités agricoles ou d'élevage, sous réserve :



- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants,
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisières de boisements existants ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de du présent règlement ;
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

L'ensemble de ces constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes d'environnement et de paysage ;
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

AR PREFECTURE

## 7.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 7.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 7.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit s'implanter en respectant :

- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...);
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis réperés L.151-19.

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

#### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...);
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

### 7.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées doivent s'implanter intégralement à moins de 10 mètres de la construction principale.

### 7.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur une même unité foncière, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

### 7.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions à usage d'activité agricole, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

AR PREFECTURE

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles de hauteur des constructions à usage d'activité agricole peuvent différer :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement et à la sécurité de l'activité (cheminées, silos, autre superstructures) sous réserve d'une justification technique et de leur insertion dans le site.

## 7.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

### 7.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

### **e) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

## 7.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante,
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

### **a) Toitures**

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les toitures d'aspect tuile canal, tige de botte ou romane de tonalités mélangées seront employées.

AR PREFECTURE

Pour les toitures composées d'ardoises, la rénovation s'emploiera à privilégier l'ardoise comme matériau afin de restituer l'état initial. Initial conu 11/01/2020

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

### **b) Façade**

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles (bardage).

### **c) Ouvertures**

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

### **d) Menuiseries**

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux. Les portes d'entrée sont de composition simples, avec ou sans imposte, et sont peintes.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

L'installation de volets roulants sera acceptable, à condition que les coffrets soient invisibles.

### 7.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES A VOCATION D'HABITAT

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

#### **a) Toitures**

Les couvertures des toitures seront d'aspect tuiles creuses, traditionnelle (canale) ou mécanique (romane) et de tons mélangés.

La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

#### **b) Façades**

Les couleurs se rapprocheront de la teinte pierre à sable de pays. L'emploi de matériaux bruts non revêtus est interdit.

Le bois pourra être admis en bardage sous réserve qu'il participe à la composition et à l'équilibre de la façade.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

#### **c) Ouvertures**

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur un principe d'ordonnement et de composition simple et en relation avec le bâti traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

#### **d) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

### 7.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES

D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes.

Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

#### **a) Toitures**

- Les pentes des toits des nouvelles constructions doivent être inférieures à 35 %.
- Les toitures monopentes sont interdites.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.
- Les toitures seront de ton mat et foncé et devront s'accorder avec la façade. Elles pourront également être d'aspect tuiles creuses, soit traditionnelle (canale) ou mécanique (romane), de tonalité naturelle et mélangée, tonalité de paille à brun en passant par le rose, rouge, etc.

#### **b) Façades**

- Dans le cas de bardage, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site : la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de d'ocre clair à brun ou vert ou pourra rester de couleur naturelle.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### 7.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

Les annexes, notamment abris de jardins seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que les matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

### 7.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
  - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
  - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

Dans le secteur exposé au risque de submersion, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

## 7.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 7.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

#### **a) *Espaces libres***

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmés, de thuyas ou de cyprès de leylandi...);
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### **b) *Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

AR PREFECTURE

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

#### **c) *Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

# Partie 8 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## 8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 8.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

AR PREFECTURE

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU. Dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

### 8.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 8.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 8.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Dans la zone N proprement dite située dans l'espace proche du rivage :
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'exploitation forestière et sous réserve de respecter les règles du présent règlement,
- Dans la zone N proprement dite située hors de l'espace proche du rivage :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
  - Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
    - les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages ;
    - les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure

## 8.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

de caractère limité et réversible ;

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de du présent règlement ;
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Dans le secteur Ne uniquement :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature notamment sportive et de loisirs sous réserve qu'elles soient implantées dans la continuité de l'agglomération (zone U) et sans discontinuité avec l'urbanisation existante et sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans le secteur Ngv uniquement :
  - L'aménagement, sans nouvelle construction, d'une aire de passage destinée à l'accueil des gens du voyage.

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 8.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 8.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit s'implanter en respectant :

- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis réperés L.151-19.



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

#### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...);
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

### 8.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées doivent s'implanter intégralement à moins de 10 mètres de la construction principale.

### 8.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur une même unité foncière, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 200 m<sup>2</sup>.

### 8.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point des constructions à usage d'activité forestière, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

AR PREFECTURE

Reçu le 22/01/2020  
PLU I62004-DE

## **8.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### 8.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive

afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### ***d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales***

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### ***e) Eoliennes de toit ou de pignon***

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### 8.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

#### ***a) Toitures***

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les toitures d'aspect tuile canal, tige de botte ou romane de tonalités mélangées seront employées.

Pour les toitures composées d'ardoises, la rénovation s'emploiera à privilégier l'ardoise comme matériau afin de restituer l'état initial connu.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

#### ***b) Façades***

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment gris, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres. le 22/01/2020

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

#### ***c) Ouvertures***

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

#### ***d) Menuiseries***

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

L'installation de volets roulants sera acceptable, à condition que les coffrets soient invisibles.

#### ***e) Evacuation des eaux de pluies***

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

### 8.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

Les annexes, notamment abris de jardins seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que les matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

### 8.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
  - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
  - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

Dans le secteur exposé au risque de submersion, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

## **8.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### *8.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS*

#### ***a) Espaces libres***

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmés, de thuyas ou de cyprès de leylandi...);
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### ***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles

AR PREFECTURE

Reçu le 22/01/2020

doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

#### ***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

# Partie 9 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

## 9.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 9.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition des ouvrages hydrauliques du marais ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

AR PREFECTURE

Dans le périmètre du risque d'inondation/submersion défini dans le PAC du PPRN et dans l'attente du PPRN sont autorisés :

Reçu le 22/01/2020

- Les annexes en matériaux légers, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> ;
- Les zones « refuges », sous réserve que leur emprise ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> + 1m<sup>2</sup>/personne ;
- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

Sur la bande littorale de 100 mètres, les constructions ou installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, à l'exception de celles prévues dans le 9.1.2.

### 9.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 9.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 9.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sur la bande littorale de 100 mètres, sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve de respecter les règles édictées ci-après.

Sont autorisés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, pour mise aux normes techniques et



sanitaires sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>,
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagement exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

L'ensemble de ces aménagements, à l'exclusion du dernier alinéa, doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## 9.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 9.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 9.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAP-

##### PORT AUX VOIES

#### **a) Règle générale**

Toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres à partir de l'axe des RD14 et 733,
- 10 mètres à partir de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

#### 9.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAP-

##### PORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

### 9.2.1.3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### 9.2.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 5 mètres maximum.

#### **b) Règles alternatives**

En cas d'aménagement, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## 9.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

### 9.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

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 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. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

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

AR PREFECTURE

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

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

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

### 9.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes en pierre seront conservées à l'identique : les murs seront conservés en moellons apparents.

Les couvertures seront restaurées à l'identique.

Les bardages en bois et les enduits seront autorisés en parement.

### 9.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Les clôtures sont limitées à l'usage agricole (élevage). Elles seront exclusivement réalisées en bois dans leur structure (poteaux, bardages) avec fil de fer.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL I62004-DE  
Reçu le 22/01/2020

## 9.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 9.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

#### ***a) Espaces libres***

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi...);
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### ***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

#### ***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



## Maître d'Ouvrage



Commune de Saint-Sulpice-de-Royan  
46 B route de Rochefort  
17 200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN  
st-sulpice-de-royan@mairie17.com  
Tel : 05 46 39 05 07

## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



ECR Environnement  
Parc d'Activités du Courneau  
5 rue du Pré Meunier  
33 610 CANEJAN  
bordeaux@ecr-environnement.com



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
g.rey@atelierduperiscope.fr