



Communauté  
de communes  
**LACQ ■  
ORTHEZ**



**PREFECTURE**  
Pyrénées-Atlantiques  
  
- 7 JUIN 2022  
**Courrier ARRIVE**  
Service :

**Commune  
De CASTETIS**

## Règlement écrit

# Première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé par délibération  
du conseil municipal en date du...*31 mai 2022*...

# SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
Article 1 - Champ d'application du règlement	2
Article 2 - Application de dispositions générales prévues au Code de l'Urbanisme	4
Article 3 - Division du territoire en zones	6
Article 4 - Les secteurs de prescriptions particulières délimités ou identifiés au document graphique du règlement et dans l'annexe graphique	8
Article 5 - Définitions et modalités d'application de termes utilisés dans le règlement	9
<b>TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>	<b>15</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>16</b>
<b>Caractère des zones</b>	<b>16</b>
<b>I- Zones Urbaines – Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>	<b>17</b>
Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées (articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme)	17
Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36 du Code de l'urbanisme)	18
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38 du Code de l'Urbanisme)	19
<b>II- Zones Urbaines – Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>19</b>
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40 du Code de l'urbanisme)	19
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42 du code de l'urbanisme)	22
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43 du code de l'urbanisme)	24
ARTICLE 7 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46 du Code de l'Urbanisme)	25
<b>III- Zones Urbaines – Section 3 : Equipement et réseaux</b>	<b>27</b>
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48 du code de l'urbanisme)	27
Article 9 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50 du code de l'Urbanisme)	28
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>30</b>
<b>Caractère des zones</b>	<b>30</b>
<b>I- Zones A URBANISER – Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>	<b>31</b>

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées (articles R151-27 à R151-29 du Code de l'urbanisme)	31
Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36 du code de l'Urbanisme)	32
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38 du code de l'Urbanisme)	33
<b>II- Zones A URBANISER – Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>33</b>
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40 du Code de l'urbanisme)	33
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42 du code de l'Urbanisme)	35
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43 du code de l'urbanisme)	38
Article 7 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46 du code de l'Urbanisme)	39
<b>III- Zones A URBANISER – Section 3 : Equipement et réseaux</b>	<b>40</b>
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48 du code de l'urbanisme)	40
Article 9 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50 du code de l'Urbanisme)	41
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>44</b>
<b>Caractère des zones</b>	<b>44</b>
<b>I- ZONES AGRICOLES – Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>	<b>45</b>
Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées (Articles R151-27 à R151-29 du code de l'Urbanisme)	45
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36 du code de l'Urbanisme)	45
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38 du code de l'urbanisme)	47
<b>II- ZONES AGRICOLES – Section 2 –Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>48</b>
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40 du code de l'Urbanisme)	48
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42 du code de l'urbanisme)	50
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43 du code de l'urbanisme)	51
Article 7 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46 du code de l'urbanisme)	52
<b>III- ZONES AGRICOLES – Section 3 - Equipement et réseaux</b>	<b>53</b>
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48 du code de l'urbanisme)	53
Article 9 - Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50 du code de l'urbanisme)	54

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>56</b>
<b>Caractère des zones</b>	<b>56</b>
<b>I- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité</b>	<b>57</b>
Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées (Articles R151-27 à R151-29 du code de L’urbanisme)	57
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36 du code de l’urbanisme)	57
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)	59
<b>II- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>60</b>
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)	60
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42 du Code de l’urbanisme)	62
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43 du code de l’urbanisme)	64
Article 7 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46 du code de l’urbanisme)	66
<b>III- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – Section 3 - Equipement et réseaux</b>	<b>66</b>
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48 du code de l’urbanisme)	66
Article 9 - Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50 du code de l’urbanisme)	67

## **ANNEXES ILLUSTRÉES INDICATIVES**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **commune de CASTETIS**.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R111-20 à R 111-27 du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables.

### Article R111-2

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

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

### Article R111-4

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

### Article R111-20

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

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

### Article R111-21

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

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés

gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

#### Article R111-22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article R111-23

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

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

#### Article R111-24

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

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

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

#### Article R111-25

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

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

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

#### Article R111-26

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### Article R111-27

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

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

### **ARTICLE 2 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME**

#### **A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme)**

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,

est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **B/ Application du règlement dans les lotissements ou sur un ou plusieurs terrains devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot ou chaque nouvelle unité foncière nouvellement créée.

### **C/ Permis de démolir**

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas suivants, visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### **D/ Édification de clôtures et ravalements de façades soumis à déclaration préalable**

Conformément aux articles R.421-12 et R.421-17-1, l'édification d'une clôture ou le ravalement d'une façade doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils sont situés :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### **E/ Installations, ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif**

Les installations, ouvrages et bâtiments techniques, nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de chaque zone.

Néanmoins, le traitement des ouvrages en superstructure, notamment bâtis, garantit autant que faire se peut et dans la limite des contraintes propres à chaque type d'installation, d'ouvrage ou de bâtiment technique, leur insertion dans le paysage.

### **F/ Adaptations mineures et dérogations (article L.152-3 à L.152- 5 du Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet :

- d'adaptations mineures si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- de dérogations pour permettre :
  - la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Peuvent également être accordées des dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Il convient donc de se reporter au code de l'urbanisme pour la mise en œuvre de ces procédures qui doivent être concomitantes aux demandes d'autorisations du droit des sols. Elles doivent faire l'objet d'une demande écrite et argumentée du pétitionnaire.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**Les secteurs de ces zones éventuellement concernés par des aléas ou risque d'inondation sont repérés sur le document graphique du règlement par un indice « i ».**

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

#### **Zones urbaines (Zones U)**

---

Il s'agit des zones urbanisées et équipées, à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Zones UA, UB : Zones multifonctionnelles ou résidentielle d'habitat
- Zone UE : Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Zone UY : Zone d'activités économiques

### **Zones à urbaniser (Zones AU)**

---

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone considérée et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

- Zone à urbaniser ouvertes (avec Orientations d'Aménagement et de Programmation)
  - Zone 1AU : Zone à urbaniser à destination multifonctionnelle ou résidentielle d'habitat
  - Zone 1AUE : zone à urbaniser à destination principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  
- Zones à urbaniser fermées : il n'y a pas ce type de zone dans le PLU de la commune de Castétis.

### **Zones Agricoles (Zones A)**

---

Elles concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces Zones Agricoles englobent également le bâti non agricole existant de façon isolé, ou diffus ou en hameau. Les Zones agricoles sont distinguées comme suit :

- Zone A : espaces à protéger pour l'exploitation et les implantations agricoles
- Zone Ah-stecal : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à usage d'habitat.

### **Zones Naturelles ou Forestière (Zones N)**

---

Elles concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces Zones Naturelles englobent également le bâti non agricole ou non forestier existant de façon isolé, ou diffus ou en hameau et permettent leur maintien. Les Zones Naturelles ou Forestières sont distinguées comme suit :

- Zone N : secteur de protection des exploitations forestières, de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, ou de prévention des risques naturels.
- Zone NL-stecal : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à usage d'équipements d'intérêt collectif et d'activités de loisirs.
- Zone NY-stecal : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à usage d'activités.

## **ARTICLE 4 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT ET DANS L'ANNEXE GRAPHIQUE**

### **A/ Les Espaces Boisés Classés**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

### **B/ Les Emplacements Réservés**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

### **C/ Fuseau de mise à l'étude**

Sans objet

### **D/ Le dispositif de mixité sociale de l'habitat**

Sans objet

### **E/ Zones de préemption du département sur les espaces naturels sensibles au titre des articles L 113-8, L113-14 et L 215-1 du Code de l'Urbanisme**

Sans objet

### **F/ Périmètre de préemption urbaine au titre de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme**

L'Annexe indique les éventuels Périmètres de préemption urbaine pris par Délibérations du Conseil Municipal.

### **G/ Périmètre de prescription d'isolement acoustique**

Les périmètres éventuellement concernés sont précisés dans l'annexe du PLU.

### **H/ Périmètre de sursis à statuer (fuseau mise à l'étude grandes infrastructures) au titre de l'article L.102-13**

Sans objet

### **I/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb**

L'Annexe indique les Plans des zones à risque d'exposition au plomb, soit l'ensemble du Département des Pyrénées-Atlantiques, tel que défini par l'arrêté préfectoral du 12 février 2001.

**J/ Servitudes d'Utilité Publique**

L'Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire.

**K/ Plan d'exposition au bruit aéronautiques**

Sans objet

**L/ Acte instituant des zones de publicité**

Sans objet

**M/ Plan de Prévention des Risques**

Sans objet

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT**

**5.1 Les constructions existantes et leurs modifications**Aménagement d'une construction

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

Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

**5.2 Construction Annexe (ou "annexe")**

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière.

**Au sens du présent règlement, les annexes sont non attenantes** aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions annexes. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU, sauf indication contraire précisée par le présent règlement.

**5.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

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

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

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

#### **5.4 Affouillement - Exhaussement des sols**

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

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

#### **5.5 Accès et Voies :**

##### Accès et bandes d'accès

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Ces derniers cas d'accès sont considérés au sens du présent règlement comme des « bandes d'accès ».

##### Voie

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies au présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée, ...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

#### **5.6 Emprise d'une voie**

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

## 5.7 Impasse

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

## 5.8 Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des surfaces imperméabilisées qui empêchent ou limitent l'infiltration naturelle des eaux pluviales (eaux de ruissellement des voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses, ...),

## 5.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.  
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques, mais peuvent faire l'objet de dispositions particulières d'adaptation précisées le cas échéant par le règlement des zones.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol, ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets, ...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent,
  - les locaux techniques (local poubelle, pool house, ...) dans le cas d'opération d'ensemble.

## 5.10 Emprises publiques

Au sens du Règlement du PLU, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics même ceux qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

## 5.11 Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol, ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux,  
Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets, ...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

## 5.12 Emprise au sol d'une construction

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord (tel qu'un balcon, ...).
- **Toutefois par exception dans le présent règlement, l'emprise au sol des piscines ne sera pas comptabilisée dans le calcul des limitations d'emprises au sol des constructions.**
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

C'est notamment le cas pour les éléments suivants :

- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les emmarchements ou parties d'emmarchements,
- les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
- les rampes descendantes depuis le sol naturel,
- les constructions enterrées.

En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol :

- les constructions couvertes non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

Les pourcentages maximums d'emprise au sol prescrits le cas échéant dans le présent règlement correspondent à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces pourcentages maximums d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

### 5.13 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer), ou de la côte de référence adaptée pour la mise hors risque d'inondation,
  - jusqu'au point de référence (égout, faitage ou acrotère) déterminé par le règlement.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.  
Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à l'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale fixée par le règlement, sauf si une adaptation particulière aux constructions existantes est prévue au règlement.
- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif, ...),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile, ...),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

### 5.14 Egout du toit

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

### 5.15 Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### **5.16 Faîtage**

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontrent les versants de la toiture.

### **5.17 Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural. Ne sont pas concernées au sens du présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

### **5.18 Aires de stationnement**

Les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs,
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

Les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 5 véhicules automobiles.

### **5.19 Espaces verts en pleine terre**

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres, ...).

## **TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CARACTERE DES ZONES

Les Zones Urbaines (Zone U) concernent des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les Zones multifonctionnelles ou résidentielles destinées à l'habitat sont désignées Zones U

La zone UA désigne les espaces multifonctionnels de centralité ou de noyau historique dense.  
La Zone UB désigne les espaces multifonctionnels ou résidentiels de moyenne densité.

Les Zones destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont désignées Zones UE

La Zone UE désigne des espaces destinés aux divers équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les Zones destinées aux activités économiques sont désignées Zones UY

La zone UY désigne des espaces d'activités économiques diverses.

## I- ZONES URBAINES – SECTION 1

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

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (ARTICLES R151-27 A R151-29 DU CODE DE L'URBANISME)

Les destinations et sous-destinations sont précisées dans le cadre des catégories définies par les articles R 151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'Urbanisme).

Sous réserve des interdictions et limitations mentionnées au paragraphe 2, ne sont autorisés que les aménagements, installations et constructions suivantes :

#### **Dans toutes les Zones Urbaines :**

- le maintien, l'extension et la reconstruction des constructions déjà existantes

#### **Dans les Zones d'habitat (Zones UA-UB) :**

- habitation : logement, hébergement
- commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureau, centre de congrès et d'exposition

#### **Dans les Zones d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Zones UE) :**

- commerce et activités de service : commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureau, centre de congrès et d'exposition

#### **Dans les Zones d'activités économiques (Zones UY) :**

- commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques

et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

## **ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLES R151-30 A R151-36 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **Dans toutes les Zones Urbaines :**

La reconstruction ou l'extension mesurée des constructions déjà existantes, mais qui ne correspondent plus aux destinations et sous destinations de leur zone, peuvent être interdites ou limitées s'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à leur environnement ou s'il y a une incohérence avec le PADD. Les extensions mesurées de ces constructions sont limitées à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

### **Dans les Zones d'habitat (Zones UA-UB) :**

S'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à la vocation multifonctionnelle ou résidentielle d'habitat,

Ou s'il y a une incohérence avec le PADD,

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- entrepôt
- habitations légères de loisirs
- terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- installation de caravane ou de résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- constructions à destination d'activités industrielles

Par ailleurs, tout projet peut être refusé s'il est susceptible de générer des nuisances incompatibles avec les zones d'habitat.

### **Dans les Zones d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Zones UE) :**

S'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à la vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics, et au regard de la spécialisation de la Zone,

Ou s'il y a une incohérence avec le PADD,

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants :

- commerce de détail, restauration

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **Dans les Zones d'activités économiques (Zones UY) :**

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants :

- habitations légères de loisirs
- terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- installation de caravane ou de résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage

Par ailleurs, en Zone UY, tout projet peut être refusé s'il est susceptible de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage immédiat des zones d'habitat.

### **ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 A R151-38 DU CODE DE L'URBANISME)**

Non réglementée

## **II- ZONES URBAINES – SECTION 2**

### **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES R151-39 A R151-40 DU CODE DE L'URBANISME)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **4.1.1 Implantation par rapport aux autoroutes, routes express, déviations et routes à grande circulation**

Conformément à l'article L. 111-6 du CU, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois en application de l'article L. 111-8 du CU, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte

des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur la commune de Castétis, la RD817 est classée route à grande circulation. L'étude justificative est jointe au PLU et les reculs applicables définis ci-après s'appliqueront sur les espaces encore non urbanisés en bordure de la RD817 :

**En zone UY**, le recul applicable est de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD817.

#### **4.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111-6 du CU)**

##### **Hors agglomération**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale précisée comme suit par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales d'intérêt général (RD 817) pour les constructions principales, et 20 mètres pour les autres constructions
- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementale d'intérêt local (RD946)
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

**En agglomération, les cas suivants sont distingués :**

Alignement obligatoire ou bien recul obligatoire :

##### **Dans les Zones suivantes : UA, UB**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou à une distance de recul minimale de 4m par rapport à cet alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Recul obligatoire

##### **Dans les Zones suivantes : UE**

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

##### **Dans les Zones suivantes : UY**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX PISTES CYCLABLES**

Non réglementée

#### **4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU ET DES FOSSES**

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des cours d'eau et ruisseaux et à 2 mètres minimum des fossés. Ces reculs seront mesurés par rapport au haut de talus des berges.

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

##### **Dans les Zones suivantes : UA, UB, UE**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul de la limite séparative. En cas d'implantation en recul, tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m (D supérieure ou égale à H-3), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

##### **Dans les Zones suivantes : UY**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

Les constructions destinées aux activités de bureaux, commerces et liés aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Les constructions destinées aux activités de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 m mesurés par rapport aux limites de la zone Uy jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone naturelle ou une parcelle occupée par une habitation, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.

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

Non réglementée

#### 4.6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

#### 4.7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### **Dans les Zones suivantes : UA, UB, UE**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au point haut de l'acrotère (toitures terrasses ou assimilées),
- 12 mètres au faitage (toitures en pentes).

##### **Dans les Zones suivantes : UY**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 12 mètres au point haut de l'acrotère (toitures terrasses ou assimilées),
- 14 mètres au faitage (toitures en pentes).

## **ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ARTICLES R151-41 A R151-42 DU CODE DE L'URBANISME)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### **5.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **5.1.1 Principe général**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée. Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3.

#### **5.1.2 Toitures**

**Dans les zones suivantes UA, UB**

Toits en pente :

Les toitures du volume principal des constructions seront à 2 pans minimum et inclinées à 50 % minimum.

Matériaux :

Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de terre cuite ou ardoise.

Couleurs :

Dans tous les cas, les couleurs de référence à utiliser doivent être en cohérence avec le choix des matériaux utilisés : tons terre cuite naturelle, ton brun vieilli (mélangé de type paysage), ton gris ardoise.

Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

#### **5.1.3 Façades**

**Dans les zones suivantes UA, UB**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre, blanc cassé, beige, gris ou à nuances ocres, en accord avec le nuancier proposé en annexe de ce présent règlement.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissants
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

### **5.1.5 Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

**Dans les zones suivantes UA, UB**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elle se réalise, elle sera constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'un mètre maximum éventuellement surmonté d'une grille, d'un treillage ou d'un dispositif à claire voie,
- soit d'une haie végétale. En ce cas, elle pourra être doublée d'un grillage soudé côté propriété privée.

Le tout ne devra pas dépasser 1,60 m de hauteur pour préserver une perception de paysage relativement ouvert depuis l'espace public.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) peuvent être imposées le long des axes de circulation et des emprises publiques :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

### **5.1.6 Clôtures des autres limites séparatives**

**Dans les zones suivantes UA, UB**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur traitement est libre.

Si elle se réalise :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.
- La hauteur est limitée à 2 m maximum.

## 5.2. TRAVAUX DE REHABILITATION OU D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (avant XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurés les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel (sauf si un très mauvais état de conservation ne le permet plus). Ces éléments sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages. Toutefois, le recouvrement d'une partie de ces éléments par un enduit, dans le cadre de travaux de réfection et d'isolation de façades, est admis à condition que les structures principales des façades à colombages soient laissées apparentes.
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et ouvrages particuliers (pigeonnier, ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et ferronneries qui éventuellement les surmontent.

## **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE R151-43 DU CODE DE L'URBANISME)**

### 6.1. ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement, ...)

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

#### 6.1.1. Espaces verts au sein des lots

**Dans les Zones suivantes : UA, UB**

Non réglementés

**Dans les Zones suivantes : UY, UE**

- Au moins 10% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.

#### 6.1.2. Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectif au sein des opérations d'ensemble

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée comme suit :

- 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha
- 10% au moins pour les opérations d'activités économiques de plus de 3 ha

### 6.1.3 Dispositions particulières

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

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

## 6.2. CONTINUITES ECOLOGIQUES A CREER OU A RESTAURER AU SEIN DES TRAMES VERTES ET BLEUES.

- Lorsque les continuités écologiques (éventuellement identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleue) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorées par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.
- Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

## **ARTICLE 7 - STATIONNEMENT (ARTICLES R151-44 A R151-46 DU CODE DE L'URBANISME)**

### 7.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 7.1.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les constructeurs devront prévoir des capacités de stationnement proportionnées aux besoins des usagers.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

#### 7.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions d'habitation à sous-destination de logement :

- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à sous-destination de logement : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions d'habitation à sous-destination d'hébergement : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre ou par emplacement d'accueil.

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **7.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues**

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

## **7.2. DISPOSTIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Possibilité de mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de plancher à destination de bureaux et/ou de commerce et/ou d'artisanat et/ou d'enseignement, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les activités et équipements publics).

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 m). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

### **III- ZONES URBAINES – SECTION 3**

#### **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

##### **ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES R151-47 A R15148 DU CODE DE L'URBANISME)**

###### **8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

###### **8.1.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies ouvertes à la libre circulation publique de plus de 100 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale, si elles sont conçues pour être en impasse.

###### **8.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent :

- respecter la Charte technique annexée au présent règlement ;
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale, si elles sont conçues pour être en impasse.

###### **8.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables, ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables, ...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLES R151-49 A R151-50 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **9.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **9.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable et défense incendie**

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

#### **9.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou à titre provisoire terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, sauf dérogation accordée par le service gestionnaire des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **9.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### **9.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

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

### **9.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

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

### **9.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUELABLES OU D'ECONOMIE D'ENERGIE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CARACTERE DES ZONES

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone considérée et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire, leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

En l'occurrence, le PLU délimite deux types de Zones à urbaniser, dites ouvertes, soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Zone 1AU : Zone à urbaniser à destination multifonctionnelle ou résidentielle d'habitat
- Zone 1AUE : Zone à urbaniser à destination principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment à vocation de santé et d'action sociale (projet de pôle gérontologique)

# I- ZONES A URBANISER – SECTION 1

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

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (ARTICLES R151-27 A R151-29 DU CODE DE L'URBANISME)

Les destinations et sous-destinations sont précisées dans le cadre des catégories définies par les articles R 151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'Urbanisme).

Sous réserve des interdictions et limitations mentionnées au paragraphe 2, ne sont autorisés que les aménagements, installations et constructions suivantes :

#### **Dans toutes les Zones à Urbaniser**

- le maintien, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions déjà existantes.

#### **Dans les zones ouvertes en tant que Zones à urbaniser d'habitat (Zones 1AU)**

- habitation : logement, hébergement,
- commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
- équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureau, centre de congrès et d'exposition.

#### **Dans les zones ouvertes en tant que Zones à urbaniser à destination principale d'équipements publics et d'intérêt collectif, notamment à vocation de santé et d'action sociale (1AUE)**

- habitation : hébergement, logements liés et nécessaires au fonctionnement du pôle gérontologique et de ses équipements médicaux sociaux ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- commerce et activités de service : commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureau

## **ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLES R151-30 A R151-36 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **2.1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Dans toutes les Zones à Urbaniser :**

La reconstruction ou l'extension mesurée des constructions déjà existantes, mais qui ne correspondent plus aux destinations et sous destinations de leur zone, peuvent être interdits ou limités s'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à leur environnement ou s'il y a une incohérence avec le PADD. Les extensions mesurées de ces constructions sont limitées à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol définies par l'article 1, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains. Les différentes interdictions et limitations sont précisées comme suit :

#### Les constructions, ne sont admises qu'à condition :

- de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions).

#### Les opérations d'aménagement et de construction ne sont admises qu'à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- de porter a minima sur la totalité d'une parcelle ou unité foncière existante et, idéalement, sur le regroupement complet d'unités foncières non construites et contiguës,
- de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
- de respecter les densités minimales ou maximales de logements par hectare, conformément aux dispositions éventuelles précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sur les secteurs de bruit : Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

#### Sur les terrains concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité forte à très forte où la nappe est sub-affleurante :

- les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) sont interdits, à l'exception de l'usage de stationnement,
- les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales,
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

## **2.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONE**

### **Dans les Zones à urbaniser ouvertes d'habitat (Zones 1AU) :**

S'il y a un risque pour la sécurité ou la salubrité par rapport à la vocation multifonctionnelle ou résidentielle d'habitat,

Ou s'il y a une incohérence avec le PADD,

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- entrepôt
- habitations légères de loisirs
- terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- installation de caravane ou de résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Constructions à destination d'exploitations ou d'activités agricoles
- Constructions à destination d'activités industrielles

Par ailleurs, tout projet peut être refusé s'il est susceptible de générer des nuisances incompatibles avec les zones d'habitat.

### **ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 A R151-38 DU CODE DE L'URBANISME)**

Non réglementée.

## **II- ZONES A URBANISER – SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES R151-39 A R151-40 DU CODE DE L'URBANISME)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

### 4.1.1 Implantation par rapport aux autoroutes, routes express, déviations et routes à grande circulation

Conformément à l'article L. 111-6 du CU, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois en application de l'article L. 111-8, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur la commune de Castétis, la RD817 est classée route à grande circulation. L'étude justificative est jointe au PLU et les reculs applicables définis ci-après s'appliqueront sur les espaces encore non urbanisés en bordure de la RD817 :

- en zone **1AUE**, le recul applicable est de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD817.

### 4.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111-6 du CU)

#### Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale précisée comme suit par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales d'intérêt général (RD817) pour les constructions principales, et 20 mètres pour les autres constructions
- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementale d'intérêt local (R946)
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

**En agglomération, les cas suivants sont distingués :**

#### Recul obligatoire

**Dans les Zones suivantes :**

#### **Zone 1AU :**

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

#### **Zone 1AUE :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

## 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX PISTES CYCLABLES

Non réglementée

#### **4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU ET DES FOSSES**

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des cours d'eau et ruisseaux et à 2 mètres minimum des fossés. Ces reculs seront mesurés par rapport au haut de talus des berges.

#### **4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul de la limite séparative.

En cas d'implantation en recul, tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m (D supérieure ou égale à H-3), sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

Non réglementée

#### **4.6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les Zones suivantes : 1AU**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder : 30 % de la superficie totale du terrain.

#### **4.7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les Zones suivantes 1AU :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au point haut de l'acrotère (toitures terrasses ou assimilées),
- 12 mètres au faitage (toitures en pentes).

### **ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ARTICLES R151-41 A R151-42 DU CODE DE L'URBANISME)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

## 5.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 5.1.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée. Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3.

### 5.1.2 Toitures

#### – Toits en pente :

Les toitures du volume principal des nouvelles constructions seront à 2 pans minimum et inclinées à 50 % minimum.

#### – Matériaux :

Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de terre cuite ou ardoise.

#### – Couleurs :

Dans tous les cas, les couleurs de référence à utiliser doivent être en cohérence avec le choix des matériaux utilisés : tons terre cuite naturelle, ton brun vieilli (mélangé de type paysage), ton gris ardoise.

Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

### 5.1.3 Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre, blanc cassé, beige, gris ou à nuances ocres, en accord avec le nuancier proposé en annexe de ce présent règlement.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

### 5.1.4 Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elle se réalise, elle sera constituée :

- soit d'un mur plein,

- soit d'un mur bahut d'un mètre maximum éventuellement surmonté d'une grille, d'un treillage ou d'un dispositif à claire voie,
- soit d'une haie végétale. En ce cas, elle pourra être doublée d'un grillage soudé côté propriété privée.

Le tout ne devra pas dépasser 1,60 m de hauteur pour préserver une perception de paysage relativement ouvert depuis l'espace public.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) peuvent être imposées le long des axes de circulation et des emprises publiques :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

#### **5.1.5 Clôtures des autres limites séparatives**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur traitement est libre.

Si elle se réalise :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.
- La hauteur est limitée à 2 m maximum.

## **5.2. TRAVAUX DE REHABILITATION OU D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (avant XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurés les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel (sauf si un très mauvais état de conservation ne le permet plus). Ces éléments sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages. Toutefois, le recouvrement d'une partie de ces éléments par un enduit, dans le cadre de travaux de réfection et d'isolation de façades, est admis à condition que les structures principales des façades à colombages soient laissées apparents.
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et ouvrages particuliers (pigeonnier, ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et ferronneries qui éventuellement les surmontent.

## **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE R151-43 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **6.1. ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement, ...).

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

#### **6.1.1. Espaces verts au sein des lots**

##### **Dans les Zones suivantes : 1AU**

- Au moins 50% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.

#### **6.1.2 Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectif au sein des opérations d'ensemble**

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée comme suit :

- 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha
- 10% au moins pour les opérations d'activités économiques de plus de 3 ha

#### **6.1.3 Dispositions particulières**

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

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

### **6.2. CONTINUITES ECOLOGIQUES A CREER OU A RESTAURER AU SEIN DES TRAMES VERTES ET BLEUES**

- Lorsqu'il existe des discontinuités dans le réseau des espaces naturels contribuant à la trame verte, signalés sur les Documents graphiques du règlement par des tracés indicatifs de "*Continuités écologiques à créer ou à restaurer*", les projets doivent mettre en place, restaurer ou maintenir les éléments constitutifs d'une trame verte.

- Les espaces concernés doivent être enherbés et être plantés sur au moins une seconde strate, arbustive ou arborée, sur une largeur indicative d'au moins 5 mètres.  
La ou les strates arbustives ou arborées seront constituées de plantations d'essences locales, associées en bosquets, en haies ou en alignements. Le nombre et la densité de ces plantations doivent être suffisants pour permettre l'accueil et le passage de la faune.
- Lorsque les continuités écologiques (éventuellement identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleue) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15 m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.
- Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

## **ARTICLE 7 - STATIONNEMENT (ARTICLES R151-44 A R151-46 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **7.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **7.1.1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les constructeurs devront prévoir des capacités de stationnement proportionnées aux besoins des usagers.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

#### **7.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

Pour les constructions d'habitation à sous-destination de logement :

- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à sous- destination de logement : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les constructions d'habitation à sous-destination d'hébergement : 1 place par tranche de 2 logements ou chambres.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre ou par emplacement d'accueil.

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **7.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues**

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

## **7.2. DISPOSTIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Possibilité de mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de plancher à destination de bureaux et/ou de commerce et/ou d'artisanat et/ou d'enseignement, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les activités et équipements publics).

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

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant.
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## **III- ZONES A URBANISER – SECTION 3 EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES R151-47 A R15148 DU CODE DE L'URBANISME)**

#### **8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **8.1.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies ouvertes à la libre circulation publique de plus de 100 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale, si elles sont conçues pour être en impasse.

### **8.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent :

- respecter la Charte technique annexée au présent règlement ;
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale, si elles sont conçues pour être en impasse.

## **8.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES**

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables, ...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables, ...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLES R151-49 A R151-50 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **9.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **9.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable et défense incendie**

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

#### **9.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou à titre provisoire terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, sauf dérogation accordée par le service gestionnaire des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### **9.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

### **9.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

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

## **9.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

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

## **9.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLES OU D'ECONOMIE D'ENERGIE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CARACTERE DES ZONES

**Les Zones Agricoles (Zones A)** concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces Zones Agricoles englobent également le bâti non agricole existant de façon isolé, ou diffus ou en hameau. Les Zones agricoles sont distinguées comme suit :

- Zone A : espaces à protéger pour l'exploitation et les implantations agricoles
- Zone Ah-stecal : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à usage d'habitat.

**Les secteurs de ces zones éventuellement concernés par des aléas ou risque d'inondation sont repérés sur le document graphique du règlement par un indice « i ».**

## I- ZONES AGRICOLES – SECTION 1

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

#### **ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (ARTICLES R151-27 A R151-29 DU CODE DE L'URBANISME)**

Les destinations et sous-destinations sont précisées dans le cadre des catégories définies par les articles R 151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'Urbanisme).

Sous réserve des interdictions et limitations mentionnées au paragraphe 2, ne sont autorisés que les aménagements, installations et constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériels agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, installations, extensions et annexes aux bâtiments d'habitations, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLES R151-30 A R151-36 DU CODE DE L'URBANISME)**

##### ➤ En ZONE A :

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole :**
  - les constructions et installations à destination d'activité agricole (tels que bâtiments de stockage, de transformation, d'élevage, de culture sous serres, ...)
  - les constructions et installations à destination d'habitat et leurs annexes lorsque l'activité agricole impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation (résidence principale), ou d'un membre ou salarié de l'exploitation (logement de fonction).  
Dans le cas d'une exploitation agricole nouvelle (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments agricoles doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation
  - les constructions et installations nécessaires à une activité qui constitue le prolongement de l'acte de production agricole (telle qu'une activité de transformation, de conditionnement, de commercialisation des produits agricoles...).

- l'aménagement des constructions existantes et les installations nécessaires à une activité permettant un complément ou une diversification du revenu agricole (agro-tourisme, locaux d'hébergements, de restauration, ...).
- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes** sont admises aux conditions suivantes :
    - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - le projet d'extension sera limité à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU ou bien à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU l'emprise au sol existante sur le terrain dépasse déjà 250 m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette emprise au sol existante,
    - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
      - . pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
      - . si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (box pour chevaux, ...),
      - . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
- **Le changement de destination des constructions existantes** est admis aux conditions suivantes :
    - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
    - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont admises, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Uniquement dans les Secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités au Document graphique,** sont admis :
    - les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
    - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au recyclage de matériaux, à l'exclusion de toute construction à destination d'habitat permanent.
- **Les travaux divers et les aménagements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires
    - soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
    - soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
    - soit aux constructions et aménagements admis dans la zone.

➤ **En ZONE Ai (zone agricole inondable) :**

- Les constructions et installations d'habitat sont interdites.
- Les extensions mesurées des autres constructions existantes peuvent être admises, si elles garantissent une transparence aux écoulements des eaux (pas de fermeture ou cloison ultérieure du niveau rez-de-chaussée situé au-dessous des PHEC) et ne constituent pas des lieux de stockage de matériel ou de véhicule. Tout éventuel projet doit détailler précisément les mesures prises en matière de risque inondation et reste soumis à avis du service gestionnaire de l'aléa.

➤ **En ZONE Ah :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :

- **Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes, y compris par extension ou changement de destination des constructions existantes,** aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
  - l'emprise au sol totale à destination d'habitat sur le terrain concerné doit être inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU l'emprise au sol existante sur le terrain dépasse déjà 250 m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette emprise au sol existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
    - pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la topographie accentuée du site, à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
    - si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (box pour chevaux, ...),
    - si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
- **L'extension des constructions existantes à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux,** à condition que la surface de plancher totale à destination d'activités ou de bureaux sur le terrain considéré soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone.
- **Les travaux divers et les aménagements de sols à condition d'être nécessaires :**
  - soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
  - soit aux constructions et aménagements admis dans la zone,
  - soit à l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 A R151-38 DU CODE DE L'URBANISME)**

Sans objet.

## II- ZONES AGRICOLES – SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES R151-39 A R151-40 DU CODE DE L'URBANISME)**

A l'exception des dispositions contenues dans le paragraphe 4.7 concernant les emprises au sol, les dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **4.1.1 Implantation par rapport aux autoroutes, routes express et déviations**

Conformément à l'article L. 111-6 du CU, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

##### **4.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Hors agglomération**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale précisée comme suit par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales (RD817) d'intérêt général et 20 mètres pour les autres constructions
- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementale d'intérêt local (RD946),
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

**En agglomération, les cas suivants sont distingués :**

##### Recul obligatoire

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

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX PISTES CYCLABLES**

Non réglementée.

#### **4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU ET DES FOSSES**

Les constructions devront s'implanter à 6 minimum des cours d'eau et ruisseaux et à 2 mètres minimum des fossés. Ces reculs seront mesurés par rapport au haut de talus des berges.

#### **4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites séparatives.

En cas d'implantation en recul, tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m (D supérieure ou égale à H-3), sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

Non réglementée

#### **4.6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **4.6.1 Emprise au sol**

##### **Dans les Zones suivantes : Ah**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder : 25 % de la superficie totale du terrain.

##### **4.6.2 Dispositions particulières (pour les piscines et annexes)**

##### **Dans toutes les Zones**

Par exception dans le présent règlement, l'emprise au sol des piscines ne sera pas comptabilisée dans le calcul des limitations d'emprises au sol des constructions.

L'emprise au sol totale des annexes d'habitation est limitée à 100m<sup>2</sup> maximum.

#### **4.7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions (y compris extensions), mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au point haut de l'acrotère (toitures terrasses ou assimilées),
- 12 mètres au faitage (toitures en pentes), pour les constructions à usage d'habitat,
- 14 m au faitage (toitures en pentes), pour les constructions à usage autres que l'habitat.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout et 5 m au faitage.

## **ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ARTICLES R151-41 A R151-42 DU CODE DE L'URBANISME)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### **5.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Pour les constructions à usage d'habitation, il convient d'appliquer les règles des zones UA-UB.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles et bâtiments d'exploitation :

- La couleur des enduits, peintures ou matériaux utilisés en façade (hors toitures) des constructions devra privilégier des teintes foncées ou neutres (gris, bruns, ivoire, bois, ...) pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.
- La couleur des toitures devra privilégier des teintes foncées (brun, ardoisé, rouge vieilli, ...). La couleur des extensions devra être similaire au bâtiment existant.

#### **5.1.1 Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elle se réalise, elle sera constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'un mètre maximum éventuellement surmonté d'une grille, d'un treillage ou d'un dispositif à claire voie,
- soit d'une haie végétale. En ce cas, elle pourra être doublée d'un grillage soudé côté propriété privée.

Le tout ne devra pas dépasser 1,60 m de hauteur pour préserver une perception de paysage relativement ouvert depuis l'espace public.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) peuvent être imposées le long des axes de circulation et des emprises publiques :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

### 5.1.2 Clôtures des autres limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur traitement est libre.

Si elle se réalise :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.
- La hauteur est limitée à 2 m maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

## 5.2. TRAVAUX DE REHABILITATION OU D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (avant XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurés les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel (sauf si un très mauvais état de conservation ne le permet plus). Ces éléments sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages. Toutefois, le recouvrement d'une partie de ces éléments par un enduit, dans le cadre de travaux de réfection et d'isolation de façades, est admis à condition que les structures principales des façades à colombages soient laissées apparents.
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et ouvrages particuliers (pigeonnier, ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et ferronneries qui éventuellement les surmontent.

## **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE R151-43 DU CODE DE L'URBANISME)**

### 6.1 ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

#### 6.1.1 Principe général

**Dans les Zones suivantes : Ah**

- Au moins 50% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.

#### 6.1.2 Dispositions particulières

Les espaces libres à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

## **6.2 CONTINUITES ECOLOGIQUES A CREER OU A RESTAURER**

- Lorsqu'il existe des discontinuités dans le réseau des espaces naturels contribuant à la trame verte, signalés sur les Documents graphiques du règlement par des tracés indicatifs de "*Continuités écologiques à créer ou à restaurer*", les projets doivent mettre en place, restaurer ou maintenir les éléments constitutifs d'une trame verte.
- Les espaces concernés doivent être enherbés et être plantés sur au moins une seconde strate, arbustive ou arborée, sur une largeur minimale de 5 mètres.  
La ou les strates arbustives ou arborées seront constituées de plantations d'essences locales, associées en bosquets, en haies ou en alignements. Le nombre et la densité de ces plantations doivent être suffisants pour permettre l'accueil et le passage de la faune.
- Lorsque les continuités écologiques sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15 m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.
- Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

## **ARTICLE 7 - STATIONNEMENT (ARTICLES R151-44 A R151-46 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **7.1.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les constructeurs devront prévoir des capacités de stationnement proportionnées aux besoins des activités.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### **7.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

Pour les constructions d'habitation à sous-destination de logement : 2 places par logement.

Pour les constructions et aménagement à usages de loisirs et tourisme : 1 place par chambre ou par emplacement d'accueil.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans les Zones agricoles les espaces de stationnement peuvent être traités en aménagements légers.

## **III- ZONES AGRICOLES – SECTION 3 EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES R151-47 A R15148 DU CODE DE L'URBANISME)**

#### **8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **8.1.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **8.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent :

- respecter la charte technique annexée au présent règlement
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale, si elles sont conçues pour être en impasse.

## **8.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES**

Non réglementées

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLES R151-49 A R151-50 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **9.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **9.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable et défense incendie**

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

#### **9.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, sauf dérogation accordée par le service gestionnaire des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **9.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### **9.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

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

### **9.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementée

### **9.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLES OU D'ECONOMIE D'ENERGIE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### CARACTERE DES ZONES

**Les Zones Naturelles ou Forestière (Zones N)** concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces Zones Naturelles englobent également le bâti non agricole ou non forestier existant de façon isolé, ou diffus ou en hameau et permettent leur maintien. Les Zones Naturelles ou Forestières sont distinguées comme suit :

- **Zone N** : secteur de protection des exploitations forestières, de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, ou de prévention des risques naturels.
- **Zone NL-stecal** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à usage d'équipements d'intérêt collectif et d'activités de loisirs. Ce zonage concerne le siège de la fédération de chasse (secteur La Saligue) et le secteur d'équipement pour le club de kayak (secteur Rive Haute).
- **Zone NY-stecal** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à usage d'activités. Ce zonage concerne le site d'exploitation de gravière existante.

**Les secteurs de ces zones éventuellement concernés par des aléas ou risque d'inondation sont repérés sur le document graphique du règlement par un indice « i ».**

## **I- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – SECTION 1**

### **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (ARTICLES R151-27 A R151-29 DU CODE DE L'URBANISME)**

Les destinations et sous-destinations sont précisées dans le cadre des catégories définies par les articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'Urbanisme).

#### **Dans les Zones Naturelles et forestières**

Sous réserve des interdictions et limitations mentionnées au paragraphe 2, ne sont autorisés que les aménagements, installations et constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériels agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, installations, extensions et annexes aux bâtiments d'habitations, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L15113 dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLES R151-30 A R151-36 DU CODE DE L'URBANISME)**

- **Toutes constructions ou extensions ou occupations** portant atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages protégés de la Zone peuvent être interdites.
- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes** sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet d'extension sera limité à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU ou bien à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU l'emprise au sol existante sur le terrain dépasse déjà 250 m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette emprise au sol existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
    - pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
    - si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (chevaux, ...),
    - si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

- **L'extension des autres constructions** est admise à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière.
- **Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière** sont admises à condition de ne pas compromettre la préservation de la qualité des paysages.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont admises, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

➤ **En ZONE Ni (zone naturelle inondable) :**

- Les constructions et installations d'habitat sont interdites.
- Les extensions de constructions à usage d'habitations existantes peuvent néanmoins être admises dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de la démonstration dans la demande d'autorisation d'urbanisme (étude hydraulique, ...) que le terrain d'assiette de la construction se trouve au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les annexes de constructions à usage d'habitations existantes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent néanmoins être admises, sous réserve de la démonstration dans la demande d'autorisation d'urbanisme (étude hydraulique, ...) que le terrain d'assiette de la construction se trouve au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les extensions mesurées des autres constructions existantes peuvent être admises, si elles garantissent une transparence aux écoulements des eaux (pas de fermeture ou cloison ultérieure du niveau rez-de-chaussée situé au-dessous des PHEC) et ne constituent pas des lieux de stockage de matériel ou de véhicule.

Tout éventuel projet doit détailler précisément les mesures prises en matière de risque inondation et reste soumis à avis du service gestionnaire de l'aléa.

➤ **En ZONE NLi :**

**Les constructions, installations, ouvrages et aménagements divers d'accueil de résidence démontables ou de résidences mobiles** sont admis à condition :

- d'être nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs, au tourisme ou liés aux infrastructures de transport,
- et à condition d'assurer leur insertion dans l'environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du site
- et de satisfaire aux conditions d'équipements suffisants pour l'accessibilité, l'alimentation en eau potable, la desserte électrique, la défense incendie, et l'assainissement des eaux usées,

**Les autres constructions sont limitées comme suit :**

- dans la zone NLi "La Saligue", ne seront autorisées que les extensions de constructions existantes, et cela dans une limite de 50% maximum de la surface de plancher existante. Les extensions

doivent garantir une transparence aux écoulements des eaux (pas de fermeture ou cloison ultérieure du niveau rez-de-chaussée situé au-dessous des PHEC) et ne pas constituer des lieux de stockage de matériel ou de véhicules. Tout projet doit détailler précisément les mesures prises en matière de risque inondation, en adéquation avec les dispositions du Plan Communal de Sauvegarde.

- dans la zone NLi "Rive Haute", les constructions nouvelles et les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Tout projet doit détailler précisément les mesures prises en matière de risque inondation, en adéquation avec les dispositions du Plan Communal de Sauvegarde.

➤ **En ZONE NYi :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone :

- **Les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux, y compris par extension ou changement de destination des constructions existantes, aux conditions suivantes :**
  - le projet doit être lié et nécessaire à l'exploitation de la gravière existante,
  - le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
  - la surface de plancher totale à destination d'activités ou de bureaux sur le terrain concerné doit être inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Tout projet doit détailler précisément les mesures prises en matière de risque inondation et reste soumis à avis du service gestionnaire de l'aléa.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- **Les travaux divers et les aménagements de sols à condition d'être nécessaires :**
  - soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
  - soit aux constructions et aménagements admis dans la zone,
  - soit à l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 A R151-38)**

Sans objet.

## II- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES R151-39 A R151-40)**

A l'exception des dispositions contenues dans le paragraphe 4.7 concernant les emprises au sol, les dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **4.1.1 Implantation par rapport aux autoroutes, routes express et déviations**

Conformément à l'article L. 111-6 du CU, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

##### **4.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

###### **Hors agglomération**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale précisée comme suit par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales (RD817) d'intérêt général pour les constructions principales, et 20 mètres pour les autres constructions
- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementale d'intérêt local (RD946)
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

**En agglomération, les cas suivants sont distingués :**

###### Recul obligatoire

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

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX PISTES CYCLABLES**

Non réglementée

### **4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU ET DES FOSSES**

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum des cours d'eau et ruisseaux et à 2 mètres minimum des fossés. Ces reculs seront mesurés par rapport au haut de talus des berges.

### **4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul de la limite séparative. En cas d'implantation en recul, tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m (D supérieure ou égale à H-3), sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

Non réglementée

### **4.6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.6.1 Emprise au sol**

##### **Dans les Zones suivantes : NLi**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 60m<sup>2</sup> maximum pour les constructions situées dans la zone NLi du secteur "Rive Haute"
- 600 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions situées dans la zone NLi du secteur "Saligue"

##### **Dans les Zones suivantes : NYi**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder : 35 % de la superficie totale du terrain.

#### **4.6.2 Dispositions particulières (pour les piscines et annexes)**

##### **Dans toutes les Zones,**

Par exception dans le présent règlement, l'emprise au sol des piscines ne sera pas comptabilisée dans le calcul des limitations d'emprises au sol des constructions.

L'emprise au sol totale des annexes d'habitation est limitée à 100m<sup>2</sup> maximum.

### **4.7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.7.1 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions (y compris extensions), mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au point haut de l'acrotère (toitures terrasses ou assimilées),
- 12 mètres au faitage (toitures en pentes), pour les constructions à usage d'habitat,
- 14 m au faitage (toitures en pentes), pour les constructions à usage autres que l'habitat.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout et 5 m au faitage.

#### 4.7.2 Dispositions particulières

Dans les zones NLi :

- **Zone NLi du secteur « La Saligue »** : les extensions admises à l'article 2 doivent être prévues avec une côte de plancher surélevée d'au moins 2,5 mètres par rapport au sol naturel, de façon à préserver les biens et les personnes des risques d'inondation.
- **Zone NLi du secteur « Rive Haute »** : les constructions et/ou extensions admises à l'article 2 doivent être prévues avec une côte de plancher située au minimum à 63,30mNGF, soit une surélévation de + 0,30 mètres au moins par rapport au chemin d'accès, de façon à préserver les biens et les personnes des risques d'inondation.

### **ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ARTICLES R151-41 A R151-42 DU CODE DE L'URBANISME)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines, vérandas, serres, extensions de constructions existantes,
- Aux constructions accessoires d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, ...),
- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

#### **5.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **5.1.1 Principe général**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée. Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3.

##### **5.1.2 Toitures des habitations et annexes**

###### - Toits en pente :

Les toitures du volume principal des nouvelles constructions seront à 2 pans minimum et inclinées à 50 % minimum.

###### - Matériaux :

Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de terre cuite ou ardoise.

###### - Couleurs :

Dans tous les cas, les couleurs de référence à utiliser doivent être en cohérence avec le choix des matériaux utilisés : tons terre cuite naturelle, ton brun vieilli (mélangé de type paysage), ton gris ardoise.

Dispositions particulières aux annexes d'habitations :

Des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

### **5.1.3 Façades des habitations et annexes**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre, blanc cassé, beige, gris ou à nuances ocres, en accord avec le nuancier proposé en annexe de ce présent règlement.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

### **➤ Dispositions applicables aux bâtiments d'exploitation et à usage d'activités agricoles ou forestières :**

La couleur des enduits, peintures ou matériaux utilisés en façade (hors toitures) des constructions devra privilégier des teintes foncées ou neutres (gris, bruns, ivoire, bois, ...) pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.

La couleur des toitures devra privilégier des teintes foncées (brun, ardoisé, rouge vieilli, ...).

La couleur des extensions devra être similaire au bâtiment existant.

### **5.1.4 Clôtures en bordure des voies de desserte de la construction**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elle se réalise, elle sera constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'un mètre maximum éventuellement surmonté d'une grille, d'un treillage ou d'un dispositif à claire voie,
- soit d'une haie végétale. En ce cas, elle pourra être doublée d'un grillage soudé côté propriété privée.

Le tout ne devra pas dépasser 1,60 m de hauteur pour préserver une perception de paysage relativement ouvert depuis l'espace public.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) peuvent être imposées le long des axes de circulation et des emprises publiques :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des terrains naturels et forestiers.

#### **5.1.5 Clôtures des autres limites séparatives**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur traitement est libre.

Si elle se réalise :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.
- La hauteur est limitée à 2 m maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des terrains naturels et forestiers.

## **5.2. TRAVAUX DE REHABILITATION OU D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (avant XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurés les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel (sauf si un très mauvais état de conservation ne le permet plus). Ces éléments sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages. Toutefois, le recouvrement d'une partie de ces éléments par un enduit, dans le cadre de travaux de réfection et d'isolation de façades, est admis à condition que les structures principales des façades à colombages soient laissées apparents.
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et ouvrages particuliers (pigeonnier, ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et ferronneries qui éventuellement les surmontent.

## **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE R151-43 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **6.1 ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

#### **6.1.1 Principe général**

**Dans les Zones suivantes : NLi**

- Au moins 50% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre

### Dans les Zones suivantes : NYi

- Au moins 20% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre

#### 6.1.2 Dispositions particulières

Les espaces libres à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

#### 6.2 CONTINUITES ECOLOGIQUES A CREER OU A RESTAURER

- Lorsqu'il existe des discontinuités dans le réseau des espaces naturels contribuant à la trame verte, signalés sur les Documents graphiques du règlement par des tracés indicatifs de "*Continuités écologiques à créer ou à restaurer*", les projets doivent mettre en place, restaurer ou maintenir les éléments constitutifs d'une trame verte.
- Les espaces concernés doivent être enherbés et être plantés sur au moins une seconde strate, arbustive ou arborée, sur une largeur minimale de 5 mètres.

La ou les strates arbustives ou arborées seront constituées de plantations d'essences locales, associées en bosquets, en haies ou en alignements. Le nombre et la densité de ces plantations doivent être suffisants pour permettre l'accueil et le passage de la faune.

- Lorsque les continuités écologiques sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.
- Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

## **ARTICLE 7 - STATIONNEMENT (ARTICLES R151-44 A R151-46 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **7.1.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les constructeurs devront prévoir des capacités de stationnement proportionnées aux besoins des activités.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

#### **7.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

Pour les constructions d'habitation à sous-destination de logement : 2 places par logement.

Pour les constructions et aménagement à usages de loisirs et tourisme : 1 place par chambre ou par emplacement d'accueil.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans les Zones Naturelles et Forestières, les espaces de stationnement peuvent être traités en aménagements légers.

## **III- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – SECTION 3 EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES R151-47 A R151-48 DU CODE DE L'URBANISME)**

#### **8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **8.1.1 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **8.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent :

- respecter la Charte technique annexée au présent règlement ;
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale, si elles sont conçues pour être en impasse.

## **8.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES**

Non réglementées

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLES R151-49 A R151-50 DU CODE DE L'URBANISME)**

### **9.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **9.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable et défense incendie**

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

### 9.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, sauf dérogation accordée par le service gestionnaire des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

### 9.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

### 9.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité

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

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

Non réglementée

### **9.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENEUVELABLES OU D'ECONOMIE D'ENERGIE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie sont encouragées.

Ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

Les équipements solaires en toiture sont autorisés.

## **ANNEXES ILLUSTRÉES INDICATIVES :**

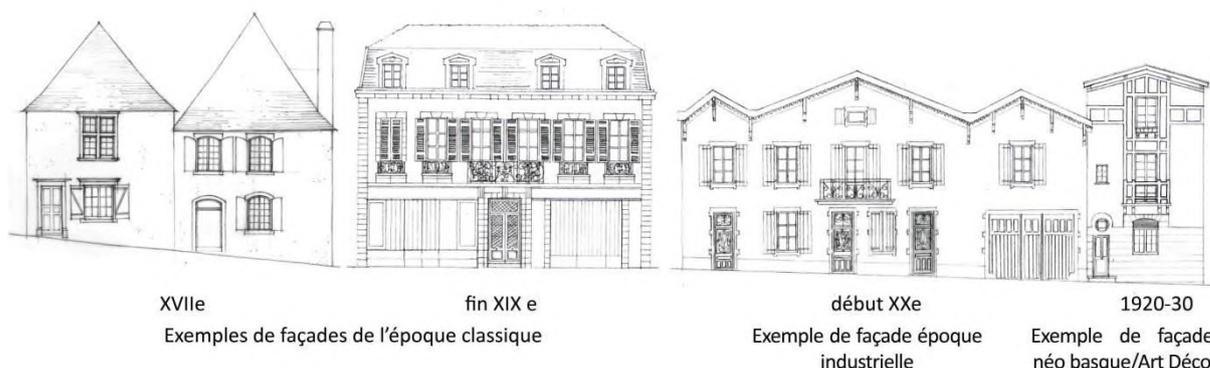
- Palette chromatique de référence
- Charte technique de la CCLO pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations

## QUELQUES CRITERES D'APPRECIATION ...

...pour bien choisir les couleurs des maçonneries et des menuiseries de chaque maison et mettre en valeur le caractère et la personnalité du patrimoine architectural local.

### 1. L'époque de construction :

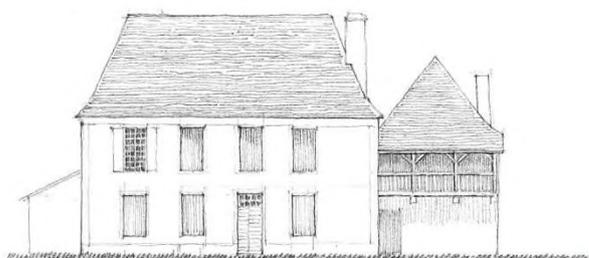
Des centre-bourgs aux campagnes, on peut distinguer quatre grandes époques majeures de construction, auxquelles sont associées des gammes colorées pour les murs et menuiseries.



### 2. La nature du bâti

Il existe une hiérarchie entre les bâtiments selon leur nature : les façades de la maison sont traitées différemment de celles d'une grange ou d'une remise.

Les murs de la grange sont laissés à pierre vue ou recouverts d'un enduit de teinte naturelle (chaux et sable locaux), tandis que les murs de la maison sont enduits puis badigeonnés ou peints.

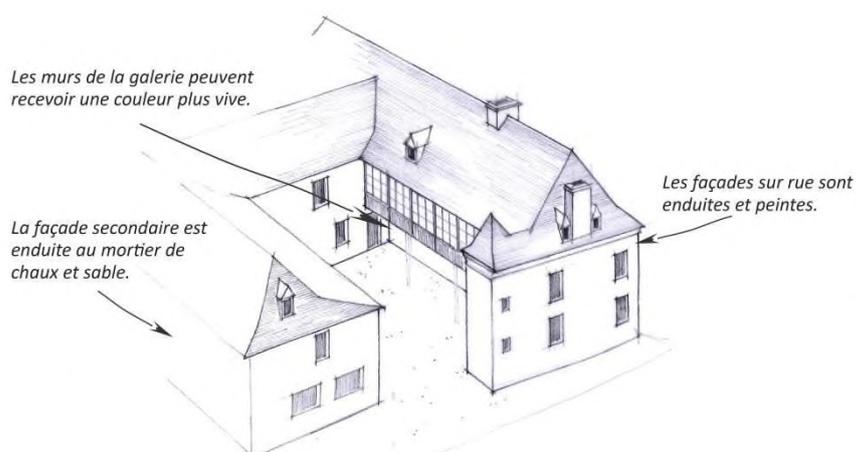


### 3. L'orientation et la visibilité de la façade : façade avant / façade arrière

Il convient de distinguer la façade de devant des façades latérales ou arrière, par un traitement différent.

La façade de devant, donnant sur l'espace public, est enduite et badigeonnée ou peinte.

En revanche, les autres façades, secondaires, sont enduites au mortier de chaux et sable local. Les fonds de galeries et de coursives peuvent avoir une coloration plus soutenue.



## LES GAMMES COLOREES DES MURS PAR EPOQUE ET PAR TYPE

### Gamme architecture médiévale

Types d'enduits de teinte naturelle des chaux et des sables locaux, convenant particulièrement à l'architecture médiévale et aux façades secondaires simplement enduites.



### Gamme

### architecture classique

Types de badigeons de blancs colorés, d'eaux fortes et de



badigeons colorés convenant particulièrement à l'architecture classique du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle.

### Gamme architecture industrielle

Types d'enduits teintés dans la masse ou peinture minérale, convenant particulièrement à l'architecture de la fin du XIX<sup>e</sup> - début du XX<sup>e</sup> siècles.



<sup>1</sup> NOTA: Dans l'édition papier, ces teintes ne sont pas exactes. On se rapportera au nuancier NCS dont les références sont indiquées sous chaque couleur proposée et qui permet de retrouver les correspondances dans les nuanciers des fabricants. <http://www.ncscolour.com/en/ncs/ncs-navigator/>

## Gamme architecture Art Déco

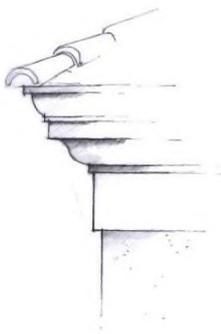
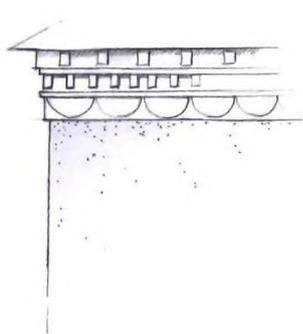
Types de peinture minérale, convenant particulièrement à l'architecture Art Déco.

Les cadres sont en blanc pur, les soubassements, les bandeaux sont en gris, les ferronneries en noir.



### LE DECOR ET LA MODENATURE

Les éléments de décor et de modénature doivent être **conservés et restaurés** : encadrement en pierre de taille non peint ou passé à la chaux, génoise enduite et passée au blanc de chaux, corniche en bois à traiter dans la **même teinte que la pierre des chaînes d'angle ou d'encadrement** et non dans la teinte des boiseries.



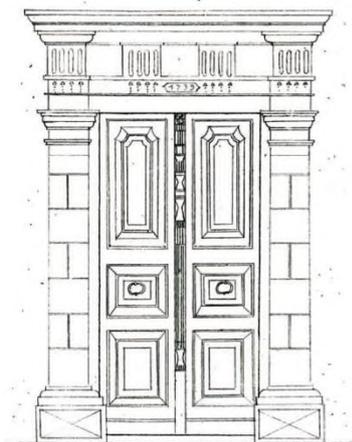
### LES GAMMES COLORÉES POUR LES MENUISERIES

Les portes et les contrevents sont souvent peints dans une couleur différente.

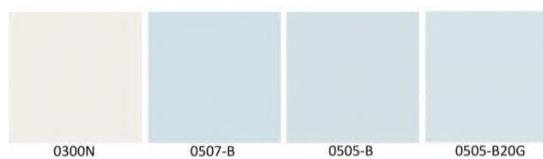
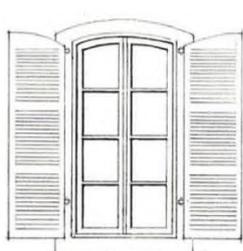
Les menuiseries de fenêtres peuvent se décliner dans des teintes plus claires que la couleur des contrevents, et dans les teintes du blanc cassé au gris clair. Leur coloration doit être cohérente avec la tonalité retenue pour la façade.

La peinture utilisée aura un rendu mat ou satiné sans brillance.

#### Type de teintes de portes, contrevents et menuiseries

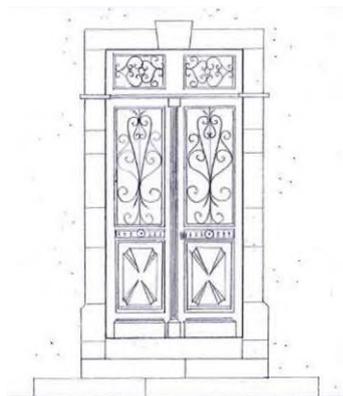


Type de teintes de menuiseries de fenêtres



### **LES GAMMES COLORÉES POUR LES FERRONNERIES**

Les ouvrages de ferronnerie et de serrurerie tels que les balcons, garde-corps, appuis, grilles seront peints dans une couleur à harmoniser avec les menuiseries.



### TOITURES ET TYPES DE COUVERTURES

Traditionnellement, les couvertures sont réalisées en **tuile plate de terre cuite (« Picon »)**, ou en **ardoise naturelle**.

Les tons sont généralement proches de la terre cuite naturelle, du brun vieilli ou du gris ardoise.



