

P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

- 4 Partie règlementaire
 - 4.1. Règlement écrit
 - 4.2. Règlement graphique

Elaboration du
P.L.U :
Arrêtée le
17/06/2019
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :





P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

4 - Partie règlementaire

4.1. Règlement écrit

Elaboration du
P.L.U :

Arrêtée le
17/06/2019

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



SOMMAIRE

Zones U.....	8
Zone AU.....	17
Zones A.....	23
Zones N.....	29

TITRE I :

DISPOSITIONS

GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du HOUGA.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune du HOUGA est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U » qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, elle est divisée en secteurs :
 - Ua : castelnau et cœur de ville,
 - Ub : extensions du castelnau,
 - Uc : habitat linéaire discontinu du noyau urbain et noyaux d'habitat diffus,
 - Ue : espaces économiques,
 - Ul : zone de tourisme et loisirs,
 - Ums : zone d'équipement public et médico-social,
 - Ux : zone d'activité industrielle et artisanale,
- Les zones à urbaniser « AU » qui correspondent aux espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen ou long terme elle est divisée en secteurs :
 - 1AU : secteurs à vocation d'habitat à aménager à moyen terme,
 - 2AU : secteurs à vocation d'habitat à aménager à long terme,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, elle comprend plusieurs secteurs
 - A : terres agricoles à préserver,
 - Aaa : exploitations agricoles,
 - Ae : activités économiques dans la zone agricole,
 - Ah : habitat dans la zone agricole,
- La zone naturelles N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels,
 - Nh : habitat dans la zone naturelle,

- **ARTICLE 3 : ARTICLE R 151-21 DU CU**

Rappel de l'article R151-21 du code de l'Urbanisme « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des

programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

● **ARTICLE 4 : PALETTES VEGETALES**

Essences locales conseillées

Il est conseillé de planter des espèces locales en majorité, plutôt que des espèces strictement ornementales au sein des haies, ripisylves, jardins ou aménagements urbains. La plantation d'espèces locales et d'espèces adaptées permet de diminuer l'entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante, et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat.

Les plantations devront être mixtes, composées de plusieurs essences végétales, ceci pour réduire les risques d'allergies, d'augmenter la biodiversité et de réduire les propagations de maladies, nuisibles... L'ambrosie devra être ciblée comme plante allergisante interdite à la plantation.

Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves. L'Association « Arbres et Paysages 32 » peut être un partenaire très intéressant (conseil, appui technique, montage de demandes de subventions) lors d'opérations d'ensembles, ou pour les particuliers.

Arbres		à feuillage caduc	persistant
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	X	
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	X	
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	X	
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	X	
Érable champêtre	<i>Acer campestris</i>	X	
Merisier	<i>Prunus avium</i>	X	
Tremble	<i>Populus tremula</i>	X	
Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>	X	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	X	
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	X	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	X	
Arbustes		à feuillage caduc	persistant
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	X	
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	X	
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>	X	

Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X	
Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>	X	
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>		X
Genêt d'Espagne	<i>Spartium junceum</i>	X	
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	X	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>		X
Figuier	<i>Ficus carica</i>	X	
Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>		X
Églantier	<i>Rosa canina</i>	X	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	X	
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	X	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	X	
Troène des bois	<i>Ligustrum vulgare</i>		X
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	X	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	X	
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>	X	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	X	
Rosier persistant	<i>Rosa sempervirens</i>		X
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	X	
Grimpantes		à feuillage caduc	persistant
Chèvrefeuille d'Etrurie	<i>Lonicera etrusca</i>	X	
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	X	

Essences à proscrire

Les plantes invasives sont des espèces exogènes introduites volontairement ou par erreur dans des écosystèmes.

Elles peuvent engendrer des nuisances environnementales, économiques ou de santé humaine.

La nouvelle loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages comprend une section relative au "contrôle et à la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales". L'article L411-5 interdit l'introduction dans le milieu naturel d'espèces animales et végétales dont la liste est fixée par arrêté. L'article L441-6 interdit l'introduction sur le territoire national, la détention, le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout spécimen vivant de ces espèces. L'article L411-8 permet, dès que la présence dans le milieu naturel d'une de ces espèces est mentionnée, d'engager des mesures pour les capturer, les prélever, ou les détruire. Enfin, l'article L411-9 permet d'élaborer et de mettre en œuvre des plans nationaux de lutte.

Une liste en ligne a été réalisée en octobre 2013. Parmi cette liste assez importante, quelques essences ont ici été choisies, car elles peuvent être appréciées pour leur aspect ornementales et méritent d'être interdites à la plantation.

Leur introduction dans des secteurs qui leur sont favorables, ou non loin de continuités écologiques est à éviter tout particulièrement :

Arbres		Arbustes et plantes grasses		Vivaces, graminées, divers	
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>	Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Amarante couchée	<i>Amaranthus deflexus</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>	Buisson ardent	<i>Pyracantha speciosa</i>	Amarante hybride	<i>Amaranthus hybridus</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina Ehrh.</i>			Amarante réfléchie	<i>Amaranthus retroflexus</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>			*Ambroisie annuelle	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
				*Ambroise trifide	<i>Ambrosia trifida</i>
				Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia veriotiorum Lamotte</i>
				Canne de provence	<i>Arundo donax</i>
				Jussie faux pourpier	<i>Ludwigia peploides</i>
				Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i>
				Thé du Mexique	<i>Chenopodium ambrosioides</i>
				Datura bleu	<i>Datura stramonium</i>
				Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>



Zones U

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

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ **Dans tous les secteurs :**

- Exploitations agricoles et forestières,
 - ⇒ **Secteurs Ua, Ub, Uc et Ums :**
- Commerce et activités de service : commerce de gros,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie,
 - Entrepôt non nécessaire à des activités admises dans la zone,

⇒ **Secteur UI :**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
 - ⇒ **Secteurs Ue, Ux :**
- Habitation,
- Commerce et activités de service : hébergement hôtelier et touristique.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes si elles ne sont pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

⇒ **Secteurs Ua, Ub, Uc et Ums**

- Artisanat et commerce de détail,
- Activités des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Restauration,
- Hébergement hôtelier et touristique.

⇒ **Secteur UI**

Sont autorisées les constructions et installations suivantes si elles sont liées aux activités sportives, de loisirs ou de tourisme :

- L'hébergement hôtelier et la restauration,
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone s'ils sont intégrés au projet d'équipement et si leur surface de plancher n'excède pas 80 m²,
- Les constructions à usage d'équipement collectif, de bureaux et de services nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

⇒ Secteurs Ua, Ub, Uc :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules non liés aux activités admises dans la zone,
- les installations classées non liées aux activités admises dans la zone,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols.

⇒ Secteurs Ue et Ux

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières.

A.4 Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

⇒ Secteur UI

Sont autorisées les affectations du sol suivantes si elles sont liées aux activités sportives, de loisirs ou de tourisme :

- L'aménagement et terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

⇒ **Secteur Ua**

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou du front bâti existant.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

⇒ **Secteurs Ub et Uc**

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

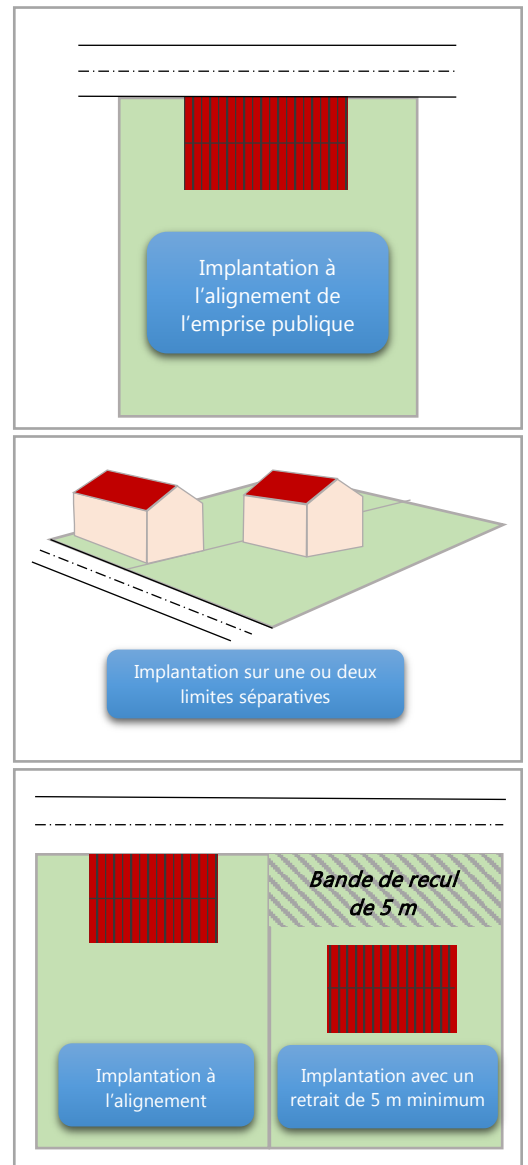
Par rapport à l'emprise publique et aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum,

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

Piscines : non règlementé.

Schémas de principe à caractère explicatif



Schémas de principe à caractère explicatif

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport la limite séparative latérale.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

Ces dispositions ne concernent pas les piscines.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

⇒ **Secteurs Ue et Ux**

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'emprise publique et aux voies publiques ou privées existantes ou à créer un retrait de 10 mètres minimum,
- par rapport aux autres routes départementales 6 et 169 : à une distance au moins égale à 25 m de l'axe.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

⇒ **Secteur UI**

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport aux emprises des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

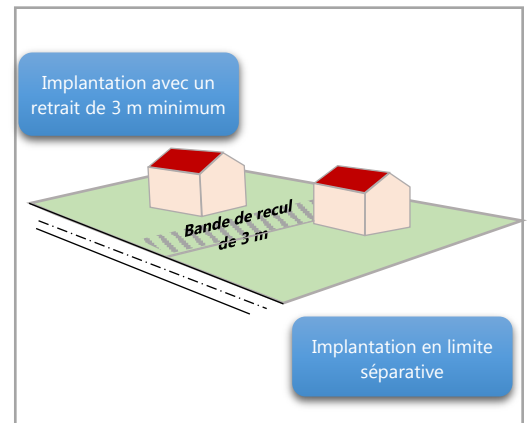
Non réglementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

⇒ **Secteur Ums**

Non réglementé.



B.1.b Hauteur des constructions

⇒ Secteur Ua

La hauteur sur rue ne devra pas dépasser R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) sans excéder la hauteur des bâtiments riverains.

⇒ Secteur Ub

La hauteur sur rue ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

⇒ Secteur Uc

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 7 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère.

⇒ Secteur Ue

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas la hauteur des bâtiments existants sur l'unité foncière.

⇒ Secteurs Ui

La hauteur ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

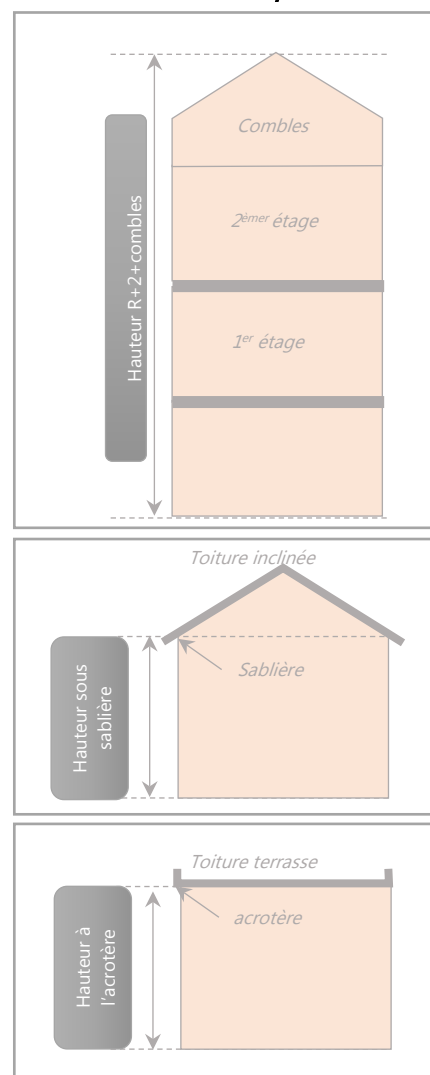
⇒ Secteur Ums

Non réglementé.

⇒ Secteur Ux

La hauteur totale ne devra pas dépasser 10 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Schémas de principe à caractère explicatif



B.1.c Emprise au sol et densité

Non réglementé.

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

⇒ **Secteur Ua**

Les toitures seront de préférence en tuiles courbes et dans les tons rouges.

⇒ **Dans les secteurs Ua, Ub, Uc**

Les constructions nouvelles, hors annexes, doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

Les tons vifs et les blancs purs sont interdits.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture seront intégrés dans la couverture des toitures en pente.

⇒ **Secteur UI**

Les ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront intégrés dans la couverture des toitures en pente.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

⇒ **Dans les secteurs Ub, Uc**

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 m. de hauteur et sont constituées par :

- Soit une haie vive doublée composée d'un mélange de persistants et de caducs, les haies monospécifiques sont interdites, doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur de soubassement n'excédant pas 1 m. de hauteur pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,6 m. de hauteur.

Les grillages non doublés d'une haie sont interdits.

B.2.c Bâti et aménagement

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffret, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

B.2.d Bâti identifié

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger art. L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Plantations à réaliser

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 4). Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La diversification des essences de type champêtre sera privilégiée.

La végétation prescrite accompagnera les clôtures, ou fera office de limite séparative si celle-ci est souhaitée, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes ou de grimpantes.

Les distances minimales entre 2 plantations seront de 2 mètres pour des arbres de haute tige, et de 1 mètre pour des arbustes.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

B.3.b Continuités et corridors écologiques

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage. En cas d'abatage, la plantation d'un sujet d'une essence similaire sera obligatoire.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.4 Stationnement

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

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum utile pour ces stationnements. Au-delà de deux places de stationnement, un arbre pour trois stationnements sera planté pour ombrager les aires et minimiser leur impact.

⇒ **Secteur Ua :**

Au moins 1 place de stationnement par logement créé.

⇒ **Secteurs Ub, Uc :**

Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher ; le changement d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

⇒ **Secteurs Ue, Ux :**

- Commerces, bureaux et services :

Il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de Plancher.

- Artisanat, industrie et entrepôt :

Il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher.

⇒ **Secteur UI**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

50 % minimum des places de stationnement seront réalisées sur des surfaces non-imperméabilisées.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

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

C.1.b Voiries :

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

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Assainissement

⇒ **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

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

⇒ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

C.2.c Autres réseaux

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée doivent être réalisées avec une technique discrète et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Zone AU

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

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

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

⇒ **secteur 1AU :**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce et activités de service : commerce de gros.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie et entrepôt, non nécessaire à des activités admises dans la zone.

⇒ **Secteur 2AU :**

Toute nouvelle construction est interdite.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R151-20 du CU) ,

Sont autorisées sous conditions les activités des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles ne sont pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'emprise et aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, dont celles prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum,

Piscines et annexes : non réglementé.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

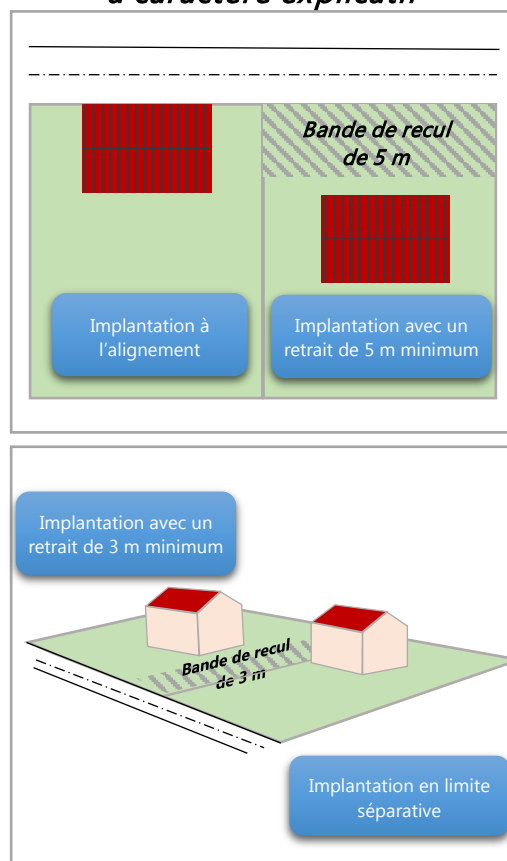
Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les piscines.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

Schémas de principe à caractère explicatif



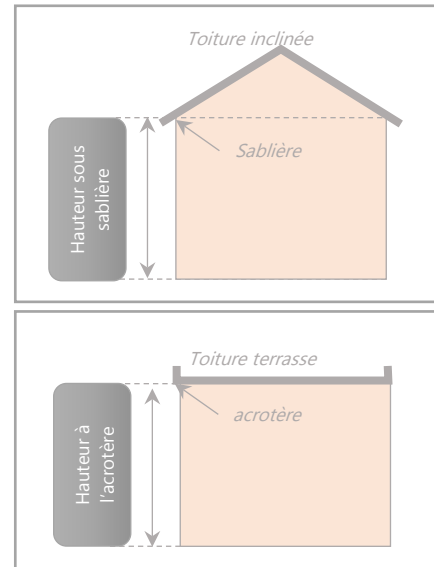
Schémas de principe à caractère explicatif

B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 7 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère.

B.1.c Emprise au sol et densité

Non règlementé.



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

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les façades devront s'apparenter à l'environnement. Les tons de référence sont : écru, sable, pierre. Les tons vifs et les blancs purs sont interdits.

Les toitures pentues auront une pente de 30 % minimum et seront couvertes de tuiles courbes dans les tons rouges, les tuiles de couleur foncée, notamment dans les teintes de noir et de gris, sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture seront intégrés dans la couverture des toitures en pente.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 m. de hauteur et sont constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur de soubassement n'excédant pas 1 m. de hauteur pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,6 m. de hauteur.

B.2.c Bâti et aménagement

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffret, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

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

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 4). Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La diversification des essences de type champêtre sera privilégiée.

La végétation prescrite accompagnera les clôtures, ou fera office de limite séparative si celle-ci est souhaitée, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes ou de grimpantes.

Les distances minimales entre 2 plantations seront de 2 mètres pour des arbres de haute tige, et de 1 mètre pour des arbustes.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

B.4 Stationnement

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

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum utile pour ces stationnement, 50 % minimum des places de stationnement seront réalisées sur des surfaces non-imperméabilisées. Au-delà de deux places de stationnement, un arbre pour trois stationnements sera planté pour ombrager les aires et minimiser leur impact.

Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher et changement d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

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

C.1.b Voiries :

L'aménagement du réseau de desserte routière et piétonne sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

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

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Assainissement

⇒ Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

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

⇒ Eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

C.3 Equipements et installations d'intérêt général

C.3.a Déchets

Toute opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par l'EPCI qui en exerce la compétence.

C.3.b Energie

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée doivent être réalisées avec une technique discrète et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Zones A

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

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

⇒ **Dans tous les secteurs :**

Sont interdites les destinations du sol non mentionnées au paragraphe A2 suivant.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

⇒ **Dans le secteur A :**

Ne sont autorisées que les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ **Secteur Aaa**

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- La création et l'extension de logement et leurs annexes liées à une exploitation agricole,
- Commerce et activités de service liés à une exploitation agricole,
- Les constructions et installations en lien ou utiles à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ **Secteur Ae**

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions existantes à usage de logement ou habitation à l'approbation du PLU dès lors qu'elles n'excèdent pas 70 m² de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher totale, hors piscines,
- Les piscines,

- Commerces et activités de service dès lors que l'extension ou à la création de bâtiments n'excède pas 300 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.

⇒ **Secteur Ah :**

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions existantes à usage de logement ou habitation à l'approbation du PLU dès lors qu'elles n'excèdent pas 70 m² de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher totale, hors piscines,
- Les piscines.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdits les usages et affectations des sols suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées lorsqu'ils ne sont pas liés ou utiles à une activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

A.4 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'Article L151-11 du CU est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'il est contenu dans l'enveloppe bâti existante et qu'il est traité dans le respect de ses caractères architecturaux originels de la construction.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

*Schémas de principe
à caractère explicatif*

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique et aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

Bâtiments agricoles : non règlementé.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

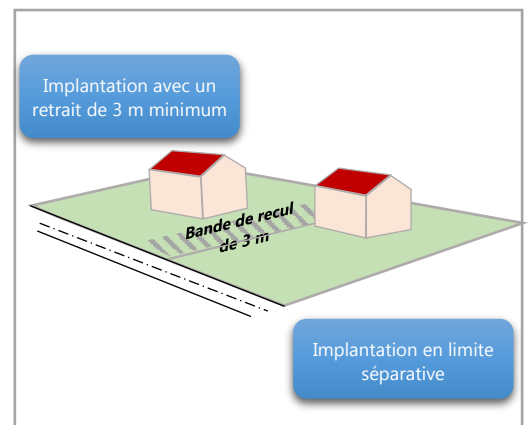
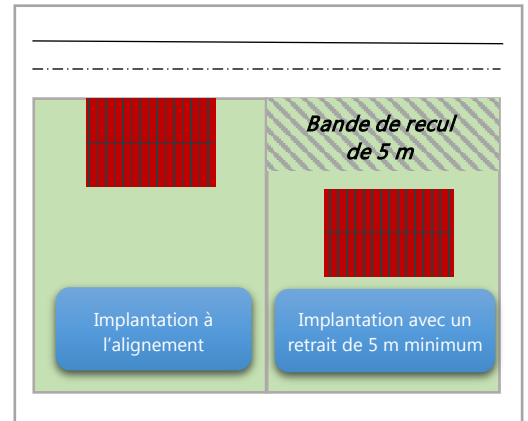
Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

Bâtiments agricoles : non règlementé.

Cours d'eau : aucune construction ou installation, excepté celles nécessaires au pompage, ne pourra être implantée à une distance inférieure de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé.



B.1.b Hauteur des constructions

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

- 10 mètres pour des bâtiments agricoles.
- 7 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère pour les autres constructions.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ **Secteurs A et Aaa :**

Non règlementé.

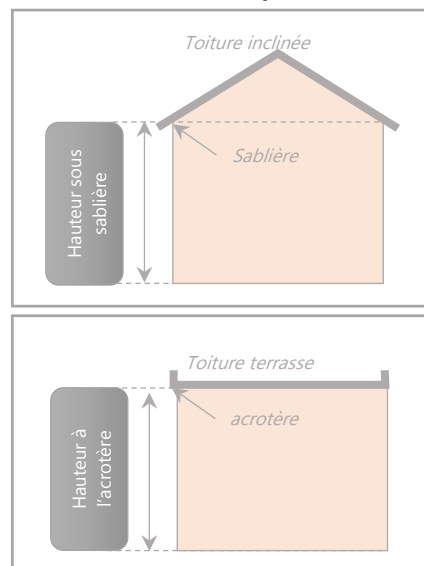
⇒ **Secteur Ah :**

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

⇒ **Secteur Ae :**

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

Schémas de principe à caractère explicatif



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

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Bâtiments agricoles :

- La couleur de la toiture doit être plus sombre de la couleur de la façade.
- La pente de la toiture doit être de 25 % minimum.
- Les toitures à deux pentes symétriques (de même longueur) sont à privilégier.
- Les toitures mono-pentes ou à redents sont interdites.

Autres constructions :

- Les constructions nouvelles doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les tons vifs et les blancs purs sont interdits.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture seront intégrés dans la couverture des toitures en pente.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

⇒ **Secteurs A et Aaa :**

Les clôtures seront de préférences doublées par une haie d'essences mixtes.

⇒ **Secteurs Ah et Ae :**

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 m. de hauteur et sont constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur de soubassement n'excédant pas 1 m. de hauteur pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,6 m. de hauteur.

B.2.c *Bâti identifié*

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger art. L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a *Plantations à réaliser*

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 4). Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La diversification des essences de type champêtre sera privilégiée.

Sur les parcelles en limite ou en interface avec le secteur A (agricole) et a zone N (Naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage sera accompagnée de plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère ou un masque végétal, en particulier aux abords des zones de circulation et de stockage, afin de composer un écrin végétal entre le bâti agricole et les espaces cultivés. Un bosquet de taille importante planté à proximité du bâti intégrera ce volume dans les paysages.

B.3.b *Continuités et corridors écologiques*

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les haies existantes sont maintenues au maximum afin de garantir le bon état des sols, de l'eau, sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.3.c *Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés*

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

La destruction des éléments de paysage identifiés devra être compensée par la replantation de 3 sujets d'essences identiques non loin du lieu de destruction.

B.4 Stationnement

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

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum utile pour ces stationnements. Au-delà de deux places de stationnement, un arbre pour trois stationnements sera planté pour ombrager les aires et minimiser leur impact.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

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

C.1.b Voiries :

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Assainissement

⇒ **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

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

⇒ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Zones N

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

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

⇒ **Secteur N :**

- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

⇒ **Secteur Nh :**

- Exploitation agricole et exploitation forestière,
- Création de logement nouveau,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

⇒ **Secteur N :**

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

⇒ **Secteur Nh :**

- Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 70 m² de surface de plancher,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdits les usages et affectations des sols suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols.

B) CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètre minimum par rapport à l'emprise et aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

Non règlementé pour les bâtiments agricoles et forestiers.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

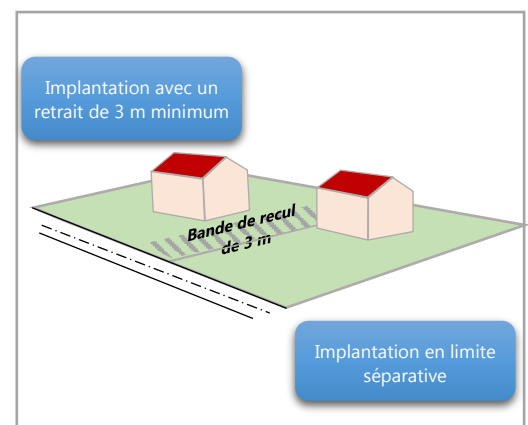
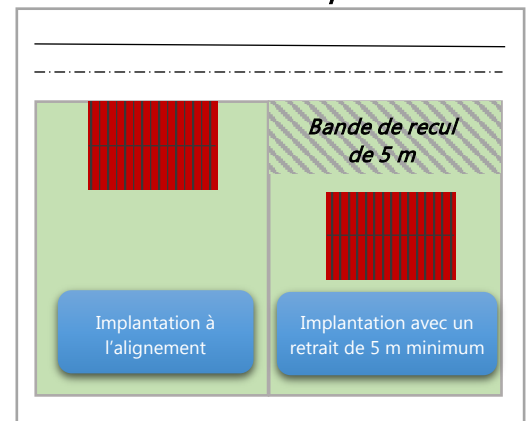
Bâtiments agricoles et forestiers : non règlementé.

Cours d'eau : aucune construction ou installation, excepté celles nécessaires au pompage, ne pourra être implantée à une distance inférieure de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé.

Schémas de principe à caractère explicatif



B.1.b *Hauteur des constructions*

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

- 10 mètres pour des bâtiments agricoles et forestiers.
- 7 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère pour les autres constructions.

B.1.c *Emprise au sol et densité*

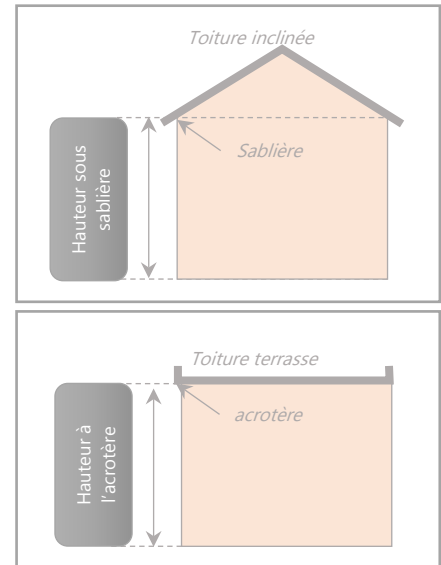
⇒ **Secteur N :**

Non réglementé.

⇒ **Secteur Nh :**

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

Schémas de principe à caractère explicatif



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

B.2.a *Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*

Non réglementé.

B.2.b *Caractéristiques architecturales des clôtures*

⇒ **Secteurs N :**

Non réglementé.

⇒ **Secteurs Nh :**

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 m. de hauteur et sont constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur de soubassement n'excédant pas 1 m. de hauteur pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,6 m. de hauteur.

B.2.c *Bâti identifié*

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger art. L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a *Plantations à réaliser*

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 4). Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La diversification des essences de type champêtre sera privilégiée.

Sur les parcelles en limite ou en interface avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Un effet de

lisière sera garanti entre la trame verte boisée et les premières haies ou clôtures sur une largeur minimale de 5 m.

L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage sera accompagnée de plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère ou un masque végétal, afin de composer un écrin végétal entre le bâti agricole et les espaces cultivés.

B.3.b *Continuités et corridors écologiques*

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les haies existantes sont maintenues au maximum afin de garantir le bon état des sols, de l'eau, sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.3.c *Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés*

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.4 Stationnement

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

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum utile pour ces stationnements. Au-delà de deux places de stationnement, un arbre pour trois stationnements sera planté pour ombrager les aires et minimiser leur impact.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a *Accès :*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

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

C.1.b *Voies :*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions,

formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours.

C.2.b Assainissement

⇒ **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

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

⇒ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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