



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ONDRES

## Partie écrite du règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 5 avril 2023

### 6<sup>ème</sup> modification

- 1<sup>ère</sup> révision approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 25 janvier 2006
- 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 19 décembre 2007
- 1<sup>ère</sup> modification approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 28 février 2008
- 1<sup>ère</sup> mise à jour approuvée par arrêté du Président en date du 10 janvier 2011
- 1<sup>ère</sup> révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2011
- 2<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 23 novembre 2011
- 2<sup>ème</sup> mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 27 décembre 2012
- 3<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 27 novembre 2013
- 3<sup>ème</sup> mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 29 janvier 2014
- 2<sup>ème</sup> mise à jour approuvée par arrêté du Président en date du 5 juin 2014
- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 29 avril 2015
- 4<sup>ème</sup> mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 23 septembre 2015
- 4<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 19 avril 2017
- 5<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 19 juin 2019
- 3<sup>ème</sup> mise à jour approuvée par arrêté de la Présidente en date du 1<sup>er</sup> avril 2022
- 4<sup>ème</sup> mise à jour approuvée par arrêté de la Présidente en date du 18 janvier 2023

PLU d'Ondres – modification n°6 – partie écrite du règlement  
*Dossier soumis à approbation*

Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023

Affiché/Publié le 12/04/2023

ID : 040-244000659-20230405-2023\_04\_33-DE






# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	3
<b>LEXIQUE</b>	5
<b>TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	10
Article 1. Champ d'application territorial du plan	10
Article 2. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	10
Article 3. Division du territoire en zones	10
Article 4 : Règles relatives aux aires de stationnement	11
Article 5 : Adaptations mineures et dérogations	11
Article 6 : Dispositions propres aux constructions achevées depuis plus de dix ans	11
Article 7 : Autres dispositions générales	12
<b>Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>	13
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Uhc	14
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Uhp	20
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ué	25
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Uc	29
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Usép	33
<b>Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	37
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AUhf	38
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AUéf	42
<b>Titre IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	46
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ao	47
<b>Titre V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b>	51
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Np	52
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone NI	56
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Npp	60
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone No	64
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Nh	68
<b>Annexe 1. Recommandations générales en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage</b>	72
1. Dispositions concernant les constructions à usage d'habitat	72
2. Dispositions concernant l'aménagement des lotissements	80
3. Dispositions concernant les constructions à usage d'activité économique	81
<b>Annexe 2. Liste des espèces végétales prosrites et recommandées</b>	82

PLU d'Ondres – modification n°6 – partie écrite du règlement  
*Dossier soumis à approbation*

Envoyé en préfecture le 12/04/2023	
Reçu en préfecture le 12/04/2023	
Affiché/Publié le 12/04/2023	
ID : 040-244000659-20230405-2023_04_33-DE	



## LEXIQUE

Ce lexique a pour objectif d'aider à la compréhension des termes et expressions utilisées dans le règlement.

### Accès à la voie publique

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès, soit directement soit indirectement, à une voie ouverte à la circulation publique dans les conditions prévues au titre quatrième du code civil (servitudes) ou au titre VI du code rural (chemins ruraux et chemins d'exploitation).

Les autorisations d'occupation des sols étant toujours délivrées sous réserve des droits des tiers, chaque propriétaire ou pétitionnaire doit s'assurer des droits ou autorisations nécessaires à leur utilisation, pour satisfaire aux conditions de desserte fixées par le présent règlement.

### Alignement

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime). Il est fixé par un plan d'alignement approuvé après enquête publique ou par un arrêté d'alignement individuel.

### Carrières

Les carrières sont des exploitations, à ciel ouvert ou souterraines, de matériaux destinés à la construction. Les carrières sont encadrées par le code minier qui, selon la nature des matériaux exploités, les distingue des mines.

### Caravanes

Les caravanes sont définies et régies par les articles R. 111-47 et suivants du code de l'urbanisme. Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite:

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

### Décharges

Les décharges sont des lieux de dépôts de déchets de toute nature. Les décharges sont encadrées par le code de l'environnement.

### Déclaration d'intention d'aliéner

Il s'agit d'une déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

### Dépôts de véhicules

Les dépôts de véhicules sont à distinguer des décharges par la nature des objets déposés, et des parcs de stationnement par l'état des véhicules déposés. Ils sont le lieu de dépôt de véhicules ayant perdu leurs moyens de mobilité. Ils sont encadrés par le code de l'environnement.

### Droit de préemption urbain (DPU)

Le DPU est un droit dont disposent les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est



institué par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent dans les communes disposant d'un PLU. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

### **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi).

Des emplacements réservés peuvent également être utilisés pour la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.<sup>1</sup>

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale autorisée est exprimée en pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet situé en zone constructible. Elle se base sur la définition du code de l'urbanisme. La superficie des piscines non closes ou non couvertes et des terrasses non couvertes de plain-pied n'est pas prise en compte pour déterminer l'emprise au sol.

### **Espaces libres**

Les espaces libres doivent être regardés comme des espaces communs à l'ensemble d'une opération, présentant une dominante naturelle ou paysagère, et disposant d'éléments de mobilier urbain tels que bancs, tables, candélabres, aires de jeux, permettant l'aménagement d'espaces de lien social adaptés à la destination du projet.

Les aires de stationnement de véhicules motorisés, qu'elles soient végétalisées ou non, n'entrent pas dans le calcul des espaces libres. Il en est de même des parties d'espaces non aménageables ou inutilisables en raison de leur superficie réduite ou de leur situation, et des jardins en jouissance privative.

### **Habitations légères de loisirs (HLL)**

Les habitations légères de loisirs sont définies et régies par les articles R. 111-37 et suivants du code de l'urbanisme. Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées:

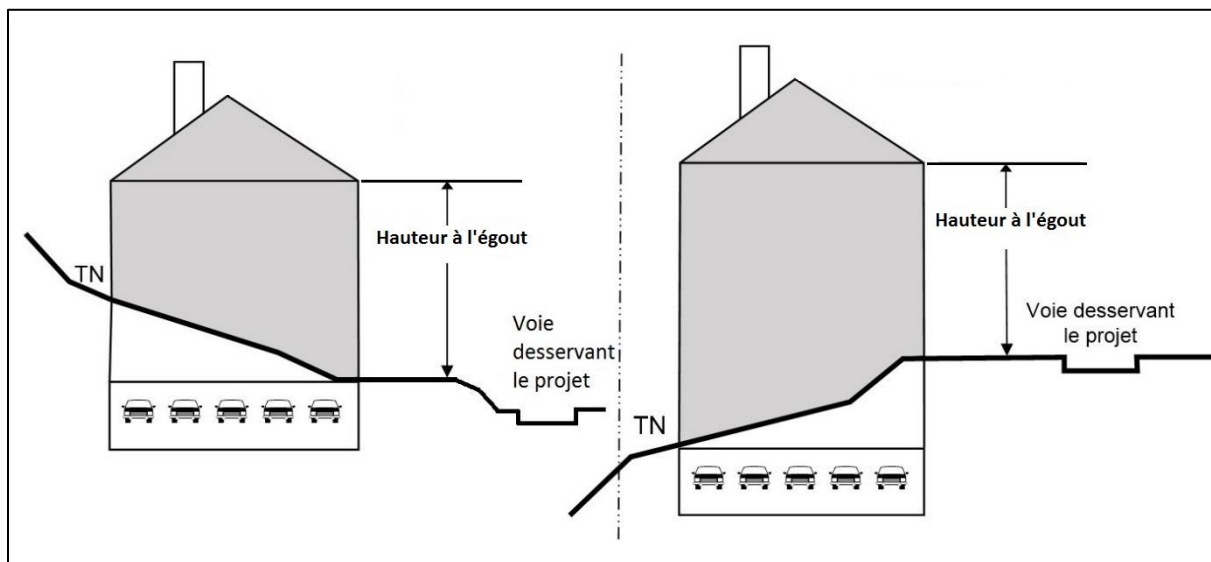
- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

---

<sup>1</sup> CEREMA-2023

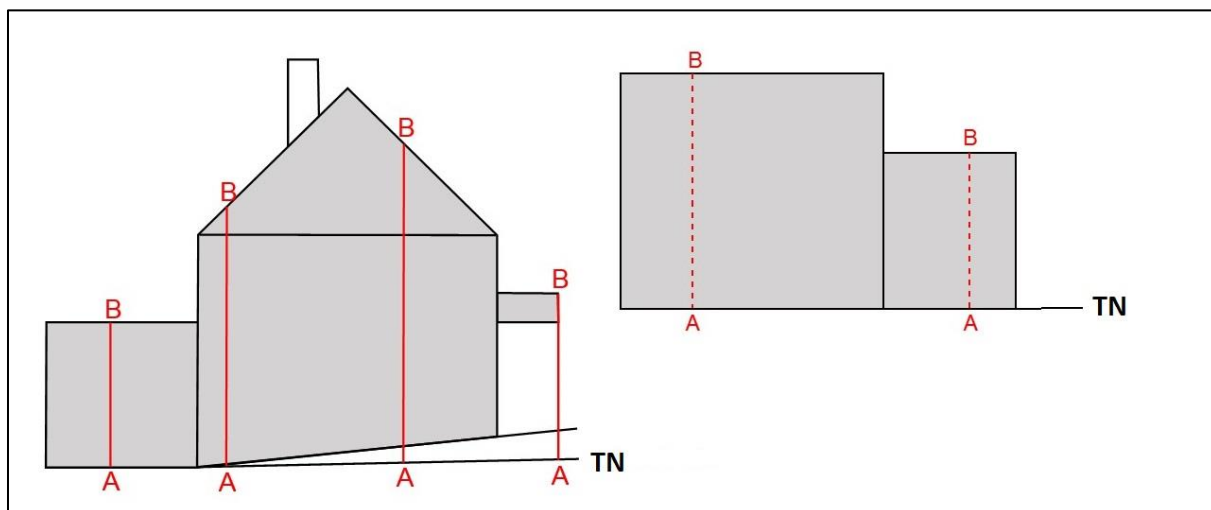
### Hauteur à l'égout d'une construction

La hauteur à « l'égout » d'une construction est la différence entre le niveau du terrain naturel (TN), au pied de la façade donnant sur la voie ouverte à la circulation publique desservant le projet, et le point le plus élevé de l'égout de toiture. Dans le cas d'un terrain limitrophe à plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la façade de référence pour le calcul de la hauteur à l'égout est la façade donnant sur la voie la plus élevée.



### Hauteur des constructions pour déterminer leur implantation par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction pour déterminer son implantation par rapport aux limites séparatives est la différence de niveau entre un point (A) du terrain naturel (TN) et la hauteur totale de la construction, cheminées exclues, en élévation de ce point (B).



### Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites de propriété d'un terrain par rapport aux terrains voisins.



### **Mitoyenneté**

La clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés, etc.

### **Remblaiements et affouillements des sols**

Un remblaiement est une opération consistant en l'élévation du niveau d'un terrain par l'apport de matériaux. L'affouillement consiste en l'abaissement du niveau d'un terrain par creusement et enlèvement de matériaux. Outre les règles régissant les remblaiements et affouillements au sein du présent règlement de PLU, ces opérations sont régies par le code de l'urbanisme (seuils conduisant à un régime d'autorisation) ainsi que par le code de l'environnement (seuils de classement au titre des installations classées pour l'environnement).

### **Résidences mobiles de loisirs (RML)**

Les résidences mobiles de loisirs sont définies et régies par les articles R. 111-41 et suivants du code de l'urbanisme. Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. Dans le langage courant les résidences mobiles de loisirs correspondent aux « mobil-homes ». Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

### **Résidences démontables**

Les résidences démontables sont définies et régies par l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme. Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### **Terrain à bâtir**

Il s'agit d'un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain. Un terrain situé en zone inconstructible du P.L.U. ne peut être qualifié de terrain à bâtir.





### **Terrain d'assiette**

Le terrain d'assiette du projet est constitué de l'ensemble des parcelles sur la base desquelles sont instruites les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. 13

### **Unité foncière**

Il faut entendre par unité foncière (ou îlot de propriété) toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant formant une seule propriété.

### **Voies et emprises publiques**

Les voies et emprises publiques sont les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés, et leurs abords (trottoirs, accotements, fossés). Les liaisons douces, voies et pistes cyclables ou piétonnières, aires collectives de stationnement, parcs publics, sont exclus de cette catégorie.

\* \*  
\*



# TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

## Article 1. Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune d'Ondres.

## Article 2. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Les dispositions prévues au sein des titres II à V du présent règlement :

- se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception de celles fixées par les articles d'ordre public mentionnés à l'article R. 111-1 dudit code, qui restent applicables
- et s'appliquent sans préjudice :
  - ✓ des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol, visées à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme
  - ✓ et des prescriptions liées aux autres législations.

## Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N), délimitées par des tirets sur le plan de zonage.

### • **Zones Urbaines : U**

Les zones U du P.L.U. comprennent les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le zonage U est constitué de 5 zones comportant éventuellement des secteurs, comme le détaille le titre II du règlement.

### • **Zones A Urbaniser : AU**

Les zones AU du P.L.U. comprennent, comme le précise le titre III du règlement, les espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### • **Zones Agricoles : A**

Les zones A du P.L.U. comprennent les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le zonage A est constitué d'une zone, comme l'indique le titre IV du règlement.



### • Zones Naturelles et forestières : N

Les zones N du P.L.U. comprennent les espaces équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le zonage N est constitué de 5 zones comportant éventuellement des secteurs, comme le détaille le titre V du règlement.

Outre la délimitation des zones, le document graphique du règlement du P.L.U. comprend :

- Les secteurs au sein desquels, dans les programmes de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux projets d'aménagement et d'habitat, avec lesquels tout projet doit être compatible ;
- Les secteurs au sein desquels une implantation en retrait des constructions et/ou des installations est imposée en application des articles L. 111-6 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Les espaces boisés classés définis aux articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## Article 4 : Règles relatives aux aires de stationnement

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet et conformément au code de l'urbanisme, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Le stationnement le plus éloigné devra être situé à moins de 200 mètres du terrain (distance de cheminement).

En ce qui concerne la construction de logements locatifs neufs conventionnés avec l'État (logements locatifs sociaux), il n'est exigé que la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

En ce qui concerne les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État (logements locatifs sociaux) y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, il n'y a pas obligation de réaliser de place de stationnement.

## Article 5 : Adaptations mineures et dérogations

Sous réserve de justification technique et en vertu de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne doivent pas être confondues avec les dérogations encadrées par le code de l'urbanisme aux articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.



## Article 6 : Dispositions propres aux constructions achevées depuis plus de dix ans

En vertu de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables:

- Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente;
- Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13;
- Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code;
- Lorsque la construction est située sur le domaine public;
- Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire;
- Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## Article 7 : Autres dispositions générales

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (postes de refoulement, transformateurs électriques, pylônes, réservoirs, etc.) sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et ne sont soumis qu'aux dispositions des articles 6, 7 et 11.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

\* \*  
\*

## Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones U du P.L.U. comprennent les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le zonage U est constitué de 5 zones (chapitres 1 à 5) comportant éventuellement des secteurs.



## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Uhc

La zone urbaine d'habitat centrale, dite « Uhc », comprend trois secteurs :

- Uhc.1 secteur du centre-ville ;
- Uhc.2 secteur correspondant au projet de zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines ;
- Uhc.3 secteur correspondant au projet d'aménagement du quartier du Lac.

### **ARTICLE 1 - zone Uhc : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ qui ne relèvent pas de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, et/ou des services publics ou d'intérêt collectif.
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone Uhc : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour toute création de logement, un pourcentage doit être affecté à la réalisation de logements sociaux selon le tableau suivant :

Nombre de logements créés	Obligation d'affectation de logements sociaux	
	Nombre	Catégories
1	0	-
2	0	-
3	0	-
4	1	Logement social locatif (P.L.U.S, P.L.A.I)
5	1	Logement social locatif (P.L.U.S, P.L.A.I)
6	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
7	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
8	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
9	3	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
10	3	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)

Tout programme créant plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30% de logements sociaux locatifs (P.L.U.S., P.L.A.I.). »

Dans le secteur Uhc.2, la réalisation des logements sociaux, pour remplir les obligations mentionnées ci-dessus, peut être répartie sur l'ensemble du programme de la zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines.

### **ARTICLE 3 - zone Uhc : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En secteurs Uhc.1 et Uhc.3 : les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer. Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

En secteur Uhc.2 : la largeur minimale des accès aux voies ouvertes à la circulation publique doit être de 3 mètres pour desservir un logement à créer et de 5 mètres pour desservir deux logements et plus à créer. Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 3 mètres pour desservir un logement à créer et de 5 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par le futur gestionnaire de la voie en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par le Département en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures. En agglomération, les accès doivent répondre aux conditions de sécurité qui sont appréhendées en fonction des critères suivants : intensité du trafic, position des accès, configuration et nature de l'accès, etc. Hors agglomération, les accès individuels directs des nouvelles constructions aux RD 810 et 26 sont interdits.

### **ARTICLE 4 - zone Uhc : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

#### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.



#### **ARTICLE 5 - zone Uhc : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone Uhc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en recul de l'alignement. Cette règle ne concerne pas les liaisons douces, voies et pistes cyclables ou piétonnières, aires collectives de stationnement, parcs publics, pour lesquels, le recul est libre. Ce recul est libre sous réserve du respect de l'article 7 concernant l'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 810,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles, à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour des implantations commerciales et/ou de services ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 - zone Uhc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone Uhc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone Uhc : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50 % de la surface du terrain situé en zone constructible. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





## **ARTICLE 10 - zone Uhc : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Uhc.1 : la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 11 mètres pour la partie du bâtiment comprenant au moins une activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée.

La surface admise à 11 mètres à l'égout est égale à la surface de l'activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Le changement de destination des locaux à usage commercial et/ou de service de rez-de-chaussée permettant de réaliser un bâtiment de 11 mètres à l'égout est interdit.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Uhc.2 : la hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 13,50 mètres + 3 mètres maximum au faîtage.

En secteur Uhc.3 : la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 12 mètres.

## **ARTICLE 11 - zone Uhc : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Dans les secteurs Uhc.1, Uhc.2, Uhc.3 :

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

De surcroît, dans le secteur Uhc.2 :

La pente maximale des toitures est limitée à 35%.

Les clôtures sur domaine public doivent être obligatoirement végétalisées.

## **ARTICLE 12 - zone Uhc : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans les secteurs Uhc.1, Uhc.2, Uhc.3 : afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est minima exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur non clôturé localisé à l'entrée du terrain ;



- pour les opérations de construction de plus de 4 logements, 2 places de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25 % de places de stationnement supplémentaires à usage collectif ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues ;
- pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

De surcroît, dans le secteur Uhc.3 :

- pour les résidences « seniors », une place de stationnement par logement.

Dans le secteur Uhc.2, la réalisation des aires de stationnement, pour remplir les obligations mentionnées ci-dessus, peut être répartie sur l'ensemble du programme correspondant à la zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines, y compris sur les infrastructures publiques.

**ARTICLE 13 - zone Uhc : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.


Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

Tout programme comportant 4 logements et plus, et/ou de 3 lots et plus doit s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces libres définis dans le lexique.

**ARTICLE 14 - zone Uhc : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

PLU d'Ondres – modification n°6 – partie écrite du règlement  
*Dossier soumis à approbation*

Envoyé en préfecture le 12/04/2023	
Reçu en préfecture le 12/04/2023	
Affiché/Publié le 12/04/2023	
ID : 040-244000659-20230405-2023_04_33-DE	



## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Uhp

La zone Urbaine d'habitat périphérique (**Uhp**) comprend trois secteurs :

- **Uhp1** : secteur Urbain d'habitat périphérique dense,
- **Uhp2** : secteur Urbain d'habitat périphérique moyennement dense,
- **Uhp3** : secteur Urbain d'habitat périphérique peu dense.

### **ARTICLE 1 - zone Uhp : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ qui ne relèvent pas de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, et/ou des services publics ou d'intérêt collectif,
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone Uhp : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour toute création de logement, un pourcentage doit être affecté à la réalisation de logements sociaux selon le tableau suivant :

Nombre de logements créés	Obligation d'affectation de logements sociaux	
	Nombre	Catégories
1	0	-
2	0	-
3	0	-
4	1	Logement social locatif (P.L.U.S, P.L.A.I)
5	1	Logement social locatif (P.L.U.S, P.L.A.I)
6	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
7	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
8	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
9	3	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
10	3	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)

Tout programme créant plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30% de logements sociaux locatifs (P.L.U.S., P.L.A.I.). »



**Aléa fort incendie de forêt :**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

**ARTICLE 3 - zone Uhp : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par le futur gestionnaire de la voie en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie (RD 810 et 26).

**ARTICLE 4 - zone Uhp : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**Eau potable :**

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Eaux usées :**

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

**Eaux pluviales :**

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

**Électricité - téléphone - éclairage extérieur :**

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone Uhp : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone Uhp : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 810,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles, à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour des implantations commerciales et/ou de services ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 - zone Uhp : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone Uhp : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone Uhp : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40 % de la surface du terrain situé en zone constructible dans les secteurs Uhp1, 30 % de la surface du terrain situé en zone constructible dans les secteurs Uhp2 et 20 % de la surface du terrain situé en zone constructible dans les secteurs Uhp3.

Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



#### **ARTICLE 10 - zone Uhp : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 11 - zone Uhp : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande.
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone Uhp : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur non clôturé localisé à l'entrée du terrain ;
- pour les opérations de construction de plus de 4 logements, 2 places de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25 % de places de stationnement supplémentaires à usage collectif ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues ;
- pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

**ARTICLE 13 - zone Uhp : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

Tout programme comportant 4 logements et plus, et/ou de 3 lots et plus doit s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces libres définis dans le lexique.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 14 - zone Uhp : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.





## Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ué

La zone Urbaine économique (Ué) comprend des secteurs Uéc : secteurs Urbains économiques destinés à accueillir commerce, artisanat, industrie, entrepôts, hébergement hôtelier, bureaux et/ou services publics ou d'intérêt collectif,

### **ARTICLE 1 - zone Ué : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ qui ne relèvent pas des destinations des secteurs Uéc définies ci-dessus,
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone Ué : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone Ué : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les voies internes des lotissements et des opérations doivent répondre aux normes techniques imposées par le futur gestionnaire de la voie en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.



Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie (RD 810 et 26).

#### **ARTICLE 4 - zone Ué : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

L'évacuation des eaux résiduaires artisanales dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau et/ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone Ué : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone Ué : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voie de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à 50 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 810.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles, à l'exception des routes départementales hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour des implantations commerciales et/ou de services ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



#### **ARTICLE 7 - zone Ué : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain limitrophe d'une zone destinée à l'habitation, les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone Ué : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone Ué : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60 % de la surface du terrain situé en zone constructible. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - zone Ué : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 11 - zone Ué : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Les zones de stockage ne devront pas être visibles depuis la voie. Un écran paysager devra être mis en place pour dissimuler ces zones des voisins latéraux et arrières.

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.



## **ARTICLE 12 - zone Ué : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

## **ARTICLE 13 - zone Ué : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont prosrites.

Tout programme comportant doit s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces libres définis dans le lexique.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 14 - zone Ué : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.



## Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Uc

La zone **Urbaine de campement (Uc)** comprend 3 secteurs :

- **Ucc** : secteur **Urbain de campement** et/ou de **caravanage** (camping – caravanning) ; d'équipements liés à l'activité touristique et/ou de loisirs,
- **Ucch** : secteur **Urbain de campement** et/ou de **caravanage** (camping - caravanning) ; d'hôtellerie et/ou de para-hôtellerie de tourisme ; de type village de vacances et/ou résidence seniors ; d'équipements liés à l'activité touristique et/ou de loisirs,
- **Ucgv** : secteur **Urbain de campement** et/ou de **caravanage** d'accueil des **gens du voyage**,

### **ARTICLE 1 - zone Uc : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ qui ne relèvent pas des destinations des secteurs Uc définies ci-dessus et/ou des services publics ou d'intérêt collectif,
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,

### **ARTICLE 2 - zone Uc : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone Uc : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 6 mètres.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès et les voies internes des opérations doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.



Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie (RD 810 et 26).

#### **ARTICLE 4 - zone Uc : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone Uc : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone Uc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 810,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



#### **ARTICLE 7 - zone Uc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone Uc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone Uc : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ucc, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 20 % de la surface du terrain pour les constructions à usage d'habitation et 40 % de la surface du terrain pour les autres constructions. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - zone Uc : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 11 - zone Uc : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Les zones de stockage devront être situées à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis la voie.  
Un écran paysager devra être mis en place pour dissimuler cette zone des voisins latéraux et arrières.

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.



**ARTICLE 12 - zone Uc : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé une place de stationnement par tente, caravane ou unité d'hébergement. L'aire de stationnement peut être intégrée à l'emplacement.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

**ARTICLE 13 - zone Uc : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 14 - zone Uc : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.





## Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Usép

Zone Urbaine à vocation de services et/ou d'équipements publics.

### **ARTICLE 1 - zone Usép : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou installations :

- ▶ qui ne relèvent pas des services publics, des équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone Usép : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sans objet.

### **ARTICLE 3 - zone Usép : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 6 mètres.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès et les voies internes des opérations doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie (RD 810 et 26).



**ARTICLE 4 - zone Usép : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordées à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales.

***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE 5 - zone Usép : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - zone Usép : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour des implantations commerciales et/ou de services ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 7 - zone Usép : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.



**ARTICLE 8 - zone Usép : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE 9 - zone Usép : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 10 - zone Usép : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 11 - zone Usép : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques. Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

**ARTICLE 12 - zone Usép : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

**ARTICLE 13 - zone Usép : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.



**ARTICLE 14 - zone Usép : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

### Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Les zones AU du P.L.U. comprennent les espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou plus long terme.

Le zonage AU est constitué de 2 zones (chapitres 1 et 2).



## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AUhf

Zone **A Urbaniser (AU)** à destination d'habitat dite « fermée » (**AUhf**)

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra s'effectuer qu'à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - zone AUhf : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ nouvelles, à l'exception des annexes aux habitations existantes (garages, piscines, abris de jardin, etc.) et/ou des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ▶ et/ou qui par leur nature sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone AUhf : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone AUhf : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être



accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès et les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie (RD 810 et 26).

#### **ARTICLE 4 - zone AUhf : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone AUhf : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone AUhf : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe des RD 810,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.



Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour des implantations commerciales et/ou de services ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 - zone AUhf : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone AUhf : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone AUhf : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions existantes et de leurs annexes ne peut pas excéder 15 % de la surface du terrain situé en zone AUhf.

L'emprise au sol des constructions faisant partie du programme d'ensemble dit de la Z.A.C. des 3 Fontaines ne peut pas excéder 50 % de la surface du terrain situé en zone AUhf. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - zone AUhf : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 11 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 11 - zone AUhf : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :





- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone AUhf : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur non clôturé localisé à l'entrée du terrain.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

#### **ARTICLE 13 - zone AUhf : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont prosrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE 14 - zone AUhf : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.



## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AUéf

Zone **A Urbaniser (AU)** à destination économique dite « fermée » (**AUéf**)

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra s'effectuer qu'à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - zone AUéf : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ nouvelles, à l'exception des annexes aux habitations existantes (garages, piscines, abris de jardin, etc.) et/ou des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ▶ et/ou qui par leur nature sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - les centres de déconstruction, de démontage et/ou de recyclage de tout type,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone AUéf : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone AUéf : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être



accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès et les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie (RD 810, 26 et 85).

#### **ARTICLE 4 - zone AUéf : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone AUéf : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone AUéf : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe des RD 810 et 85,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.



Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour des implantations commerciales et/ou de services ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 - zone AUéf : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone AUéf : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone AUéf : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 15 % de la surface du terrain situé en zone AUéf. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - zone AUéf : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions (telle que définie au premier alinéa de l'article 7 du lexique) à usage d'habitation est limitée à 9 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 11 - zone AUéf : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;



- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone AUéf : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur non clôturé localisé à l'entrée du terrain.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

#### **ARTICLE 13 - zone AUéf : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont prosrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE 14 - zone AUéf : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

## Titre IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones A du P.L.U. comprennent les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le zonage A est constitué d'une zone (chapitre 1).



## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ao

Zone Agricole ordinaire (Ao).

### **ARTICLE 1 - zone Ao : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ autres que celles nécessaires et liées à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou autorisés sous conditions particulières par l'article Ao 2,
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, à savoir :
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole, au bon fonctionnement du milieu naturel et/ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage autres que ceux permettant l'accueil d'au maximum 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, par propriétaire ou gestionnaire.

### **ARTICLE 2 - zone Ao : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dès lors qu'ils sont liés à l'exploitation agricole, sont autorisés :

- ▶ les locaux de transformation, de conditionnement et/ou de vente des produits provenant de l'exploitation agricole,
- ▶ une aire de campement et/ou de caravanage, permettant l'accueil d'au maximum 6 tentes et/ou caravanes, par propriétaire ou gestionnaire.

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone Ao : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.



Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie, à savoir la RD 810, 85 et 26.

#### **ARTICLE 4 - zone Ao : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone Ao : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone Ao : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





#### **ARTICLE 7 - zone Ao : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone Ao : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone Ao : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 10 - zone Ao : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout.

#### **ARTICLE 11 - zone Ao : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone Ao : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

**ARTICLE 13 - zone Ao : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont prosrites.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 14 - zone Ao : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

## Titre V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Les zones N du P.L.U. comprennent les espaces équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel (chapitre 1 à 3).

En dehors de ces espaces à protéger, des constructions peuvent être autorisées dans les « dents creuses » dans des espaces urbanisés, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (chapitre 4 et 5).

Le zonage N est constitué de 5 zones (chapitre 1 à 5) comportant éventuellement des secteurs.



## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Np

Zone **Naturelle à protéger (Np)** en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### **ARTICLE 1 - zone Np : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ autres que les équipements liés à la connaissance et à la fréquentation du milieu naturel (locaux d'accueil, d'exposition et/ou de travail, parcs de stationnement, etc.), au bon fonctionnement du milieu naturel (ouvrages hydrauliques, bassins dessableurs, etc.), aux services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, stations d'épuration, maison publique de la nature, déchetteries, bâtiments et/ou canalisations des divers réseaux, etc.)
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère d'espace naturel de la zone, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires à la fréquentation et/ou au bon fonctionnement du milieu naturel, aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone Np : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone Np : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.



Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie, à savoir la RD 810, 85 et 26.

#### **ARTICLE 4 - zone Np : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone Np : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe des RD 810 et 85,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



#### **ARTICLE 7 - zone Np : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone Np : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone Np : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 10 - zone Np : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 11 - zone Np : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone Np : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

**ARTICLE 13 - zone Np : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 14 - zone Np : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.



## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone NI

Zone Naturelle, concernée par les dispositions particulières au littoral (NI), qu'il convient de protéger et d'aménager en application de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi littoral ») et de son décret d'application du 20 septembre 1989.

### **ARTICLE 1 - zone NI : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou installations :

- ▶ autres que les aménagements légers mentionnés à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère d'espace naturel de la zone, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des aménagements légers mentionnés aux articles L. 146-6, R. 146-1 et R. 146-2 du code de l'urbanisme,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les constructions nouvelles à usage d'habitation,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone NI : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone NI : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès et les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.





Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie, à savoir la RD 810, 85 et 26.

#### **ARTICLE 4 - zone NI : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordées à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone NI : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone NI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe des RD 810 et 85,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



#### **ARTICLE 7 - zone NI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone NI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone NI : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 10 - zone NI : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 11 - zone NI : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

Les coupes et/ou les abattages d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des boisements et des espaces naturels protégés au titre du même article sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23, h du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 12 - zone NI : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

**ARTICLE 13 - zone NI : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 14 - zone NI : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.



## Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Npp

Zone Naturelle concernée par le plan-plage (Npp).

### **ARTICLE 1 - zone Npp : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ autres que celles prévues par l'orientation d'aménagement numéro 9
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des aménagements prévus par l'orientation d'aménagement numéro 10,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - les habitations.

### **ARTICLE 2 - zone Npp : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

### **ARTICLE 3 - zone Npp : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès et les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie, à savoir la RD 810, 85 et 26.



**ARTICLE 4 - zone Npp : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordées à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales.

***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe.

***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE 5 - zone Npp : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - zone Npp : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 7 - zone Npp : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

**ARTICLE 8 - zone Npp : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.



#### **ARTICLE 9 - zone Npp : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 10 - zone Npp : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 11 - zone Npp : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone Npp : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré sont interdits.

#### **ARTICLE 13 - zone Npp : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.



Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont prosrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 14 - zone Npp : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.



## Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone No

Zone Naturelle ordinaire (No).

### **ARTICLE 1 - zone No : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ nouvelles qui ne relèvent pas :
  - des hangars à destination agricole et/ou forestière,
  - des bâtiments d'élevage,
  - des annexes aux habitations existantes : garages, piscines, abris de jardin, etc. ;
  - des aires de campement et/ou de caravanage permettant l'accueil d'au maximum 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs par propriétaire ou gestionnaire,
  - des services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, stations d'épuration, maison publique de la nature, déchetteries, bâtiments et/ou canalisations des divers réseaux, etc.),
  - des équipements nécessaires au bon fonctionnement du milieu naturel (ouvrages hydrauliques, bassins dessableurs, etc.).
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires, à l'exploitation agricole ou forestière, au bon fonctionnement du milieu naturel, aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage autres que ceux permettant l'accueil de moins de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs par propriétaire ou gestionnaire,

### **ARTICLE 2 - zone No : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La réalisation d'une aire de campement et/ou de caravanage permettant l'accueil d'au maximum 6 tentes et/ou caravanes, est autorisée par propriétaire ou gestionnaire.

#### ***Aléa fort incendie de forêt :***

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.





**ARTICLE 3 - zone No : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie, à savoir la RD 810, 85 et 26.

**ARTICLE 4 - zone No : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE 5 - zone No : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 6 - zone No : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.



Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe des RD 810,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 - zone No : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

#### **ARTICLE 8 - zone No : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - zone No : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 15 % de la surface du terrain situé en zone No. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - zone No : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout.

#### **ARTICLE 11 - zone No : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :



- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone No : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur non clôturé localisé à l'entrée du terrain.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

#### **ARTICLE 13 - zone No : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont prosrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE 14 - zone No : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.



## Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Nh

Zone **N**aturelle d'**h**abitat correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées d'habitations tel que défini à l'article L. 123-1-5,14° du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - zone Nh : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ qui ne relèvent pas de l'habitation et/ou des services publics ou d'intérêt collectif,
- ▶ et/ou qui par leur nature sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

### **ARTICLE 2 - zone Nh : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet.

### **ARTICLE 3 - zone Nh : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès et les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.



Voies de gestion départementale :

En agglomération, la création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

Hors agglomération, la création d'accès nouveaux est interdite pour les routes départementales classées de la première à la troisième catégorie, à savoir la RD 810, 85 et 26.

#### **ARTICLE 4 - zone Nh : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### ***Eau potable :***

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### ***Eaux usées :***

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

##### ***Eaux pluviales :***

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

##### ***Électricité - téléphone - éclairage extérieur :***

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 - zone Nh : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - zone Nh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles, à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 - zone Nh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.



#### **ARTICLE 8 - zone Nh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance minimale entre les constructions d'une même propriété doit être de 1,5 mètre.

#### **ARTICLE 9 - zone Nh : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 20 % de la surface du terrain situé en zone constructible. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - zone Nh : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à l'égout est limitée à 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 11 - zone Nh : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

#### **ARTICLE 12 - zone Nh : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur non clôturé localisé à l'entrée du terrain.

Les sous-sols permettant le stationnement complètement enterré ne sont autorisés que dans les secteurs situés à l'Est de la RD 810.

#### **ARTICLE 13 - zone Nh : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont prosrites.

**ARTICLE 14 - zone Nh : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

# Annexe 1. Recommandations générales en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage

## 1. Dispositions concernant les constructions à usage d'habitat

En complément des règles édictées à l'article 11 de chacune des zones, la présente annexe a pour objet de donner aux maîtres d'ouvrages les recommandations nécessaires pour la réalisation de leur projet, qu'il s'agisse de construire une maison neuve, d'agrandir son habitation, ou de restaurer un bâtiment de caractère.

Elle se présente sous la forme de fiches pratiques issues de l'étude architecturale du Seignanx, un travail mené en 2015 par la communauté de communes du Seignanx et le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Landes (CAUE), en partenariat avec les huit communes du Seignanx et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).



## CONSTRUIRE SA MAISON NEUVE dans le SEIGNANX

Intégrée au paysage  
D'inspiration traditionnelle Contemporaine

### Une maison située dans un environnement

Le terrain sur lequel construire peut être situé dans un environnement urbain, pavillonnaire, ou à la campagne... Il faudra tenir compte de ce contexte pour établir le projet.

Le projet s'inscrit dans le territoire du Seignanx, avec ses spécificités paysagères, et le choix d'y construire implique un respect de son identité et une connaissance de l'architecture locale. Le caractère plus ou moins rural, le style architectural des maisons, les masses végétales alentour, peuvent orienter les choix pour sa propre maison.

### Une maison implantée dans un terrain

Le terrain lui-même présente des caractéristiques qui sont à intégrer dès le départ dans la conception de la maison.

**La parcelle**, petite ou étroite, conditionne fortement le choix d'implantation de la maison. Parfois, la construction sera préférable en limite de propriété pour dégager des espaces de jardin.

**La pente du terrain** est un surcoût de construction et une contrainte forte avec laquelle il faudra composer : maison sur plusieurs niveaux suivant la pente, remodelage doux, terrasses et soutènements...

**L'orientation** est essentielle dans l'organisation des espaces à vivre intérieures et extérieures : apports solaires au Sud et à l'Est, protection contre le vent et la pluie à l'Ouest, protection du soleil en été, ...

**Le voisinage** : la position des maisons existantes ou à venir peut influencer l'implantation de la terrasse, de la piscine. Les vues depuis la maison sont importantes, autant profiter d'une belle vue, même vers le Nord.

**La végétation** existante, les arbres, sur le terrain et autour, influencent aussi le projet : conserver et tirer parti de ce qui existe, compléter si nécessaire...

**L'accès** détermine également le fonctionnement. Penser à réduire sa longueur, donner une place à la voiture, au visiteur, ...



### Une maison d'inspiration traditionnelle locale

Il s'agit de construire une maison neuve, confortable et adaptée à la vie d'aujourd'hui, sans être déracinée et en rupture avec le territoire qui l'accueille.

Le Seignanx est une région aux styles architecturaux variés et complexes : de la ferme rurale à la maison de bourg, de la maison d'ouvrier à la maison bourgeoise, en passant par la villa, jusqu'à des maisons contemporaines. Malgré tout des caractères fondamentaux peuvent être repris pour la maison neuve d'aujourd'hui. L'inspiration traditionnelle doit être locale, et surtout pas d'une autre région.

#### Volume

- Simple et compact (économe à la construction, diminuant les déperditions thermiques)
- Retrouver au moins une façade pignon
- Base rectangulaire, ou juxtaposition de volumes avec faitages parallèles ou perpendiculaires

#### Toiture

- Pente de 35 à 50%
- Deux pentes par volume (ou 3)
- Tuiles rouges
- Avant-toits débordants : (50 à 80cm pour le mur gouttereau, 80-100cm pour le pignon).
- Toit à 4 pentes pour maison à étage uniquement

- Couleurs : 3 teintes maximum (hors toit),
- Teintes sobres, non saturées, non

- vives
- Contraste entre les murs clairs et les volets foncés (ou menuiseries)



## AGRANDIR SA MAISON DANS LE SEIGNANX

Etendre

Prolonger

Juxtaposer

### Connaître le bâtiment

#### Orientation et environnement

La construction est inscrite dans le paysage, son orientation, les arbres, les annexes, les clôtures constituent un ensemble. La position de l'agrandissement doit respecter la qualité initiale du site, et peut même l'améliorer.

#### Caractéristiques du bâtiment

Le volume, la toiture, la composition de la façade, la taille et la disposition des ouvertures, caractérisent la construction, lui donnent son style. L'agrandissement doit impérativement prendre en compte l'existant, pour assurer la cohérence globale et ne pas dénaturer le caractère initial. Pour cela deux attitudes sont possibles:

1. soit étendre, prolonger, dans le même style,
2. soit par un ajout différent mais respectant la typologie d'origine.

De plus, comprendre la construction, la mise en œuvre des matériaux la constituant, évitera de créer des désordres à l'existant.



### Solution 1: Agrandir dans le même style

#### Concevoir une extension identique à l'existant

L'utilisation des mêmes matériaux et couleurs, des mêmes proportions, des mêmes ouvertures assurera la cohérence d'ensemble et conservera le caractère de la maison initiale.

Prolonger la pente du toit, ou allonger d'une travée, est la solution la plus facile à mettre en œuvre et qui assure l'unité d'ensemble.

Rehausser la construction n'est pas toujours possible (problèmes de structure, reprise des fondations...) et nécessite la dépose de toute la couverture et charpente. Cela peut toutefois être une solution si cela est fait de manière mesurée pour agrandir la hauteur sous plafond.

Dessins de principes d'extension d'une ferme...



...de maisons de bourg

...ou d'une maison des années 1900

Exemples non exhaustifs et à adapter au contexte.  
Chaque projet est à étudier comme un cas particulier.





## RESTAURER- ADAPTER la maison existante du SEIGNANX

Respecter Restaurer Rénover Actualiser

### Connaître le bâtiment

**Histoire:** vieilles photos, maisons semblables...

#### Orientation et environnement

Regarder, observer l'intégration de la construction dans son paysage, son orientation, les arbres et les petits éléments construits qui l'accompagnent, ...C'est cet ensemble qui participe à la qualité.

#### Caractéristiques du bâtiment

Le volume, la toiture, la composition de la façade, la taille et la disposition des ouvertures, caractérisent la construction, lui donnent son style. La restauration ne peut se faire que dans le respect de la typologie d'origine, en préservant son caractère.

Comprendre sa construction, la mise en œuvre des matériaux la constituant, va permettre une intervention juste et adaptée.

#### Faire établir un diagnostic

Un diagnostic réalisé par un spécialiste permettra de constater l'état du bâti, ses défauts et ses désordres (fissures par exemple) éventuels, afin d'y remédier avant toute autre intervention.



#### Capteurs solaires

Les intégrer le plus discrètement possible, à la toiture si elle est peu visible mais de préférence apposés à un mur ou sur le toit d'une annexe.



### Restaurer la toiture

#### Toiture en tuiles canal ou en tuile de Marseille à préserver

Ces tuiles anciennes sont caractéristiques du bâti ancien du Seignaux. Il convient de les conserver, de les réutiliser, ou de les remplacer à l'identique. Sa teinte naturelle est le rouge qui vieillit naturellement en se teintant de brun, mais il est possible d'utiliser la tuile de teinte «vieille» (rouge-brun)

L'utilisation de tuiles «à talons» neuves en couvrant avec les tuiles anciennes en couvert améliore la couverture, mais nécessite la pose de liteaux. L'emploi de plaques de support de tuiles canal est possible, car cela conserve l'aspect de la tuile canal tout en palliant à ses inconvénients. (poids moindre, glissement réduit)

La tuile ronde à emboîtement, romane aquitaine ou canal est utilisée pour les constructions à partir des années 1950. La remplacer si nécessaire par de la tuile de teinte rouge ou vieillie.

#### Soigner les détails et finitions

Les avant-toits débordants doivent être préservés, avec en sous face la volige en rampant. Les consoles de bois les supportant sont à préserver.

Dans le cas de génoise ou corniche, ces éléments doivent être restaurés car ils protègent la façade.



## LES CLOTURES DANS LE SEIGNANX

Traditionnellement, les fermes rurales n'étaient pas clôturées. Mais que vous soyez en milieu rural ou en ville, dans un lotissement ou en bord de route, des traitements de clôture adaptés à votre environnement, à votre mode de vie et à votre bien-être sur votre parcelle existent. En voici quelques exemples.

### REFERENCES D'HIER

pour les maisons anciennes et en milieu urbain



**La clôture**  
Outil pour favoriser l'intimité sur la parcelle, la clôture contribue à un paysage agréable, assure l'unité de la rue, et participe à l'ambiance et à l'image de votre bourg.

Choisir une clôture non pleine, dite « transparente » et adaptée à son environnement (urbain, pavillonnaire, agricole...)

### ENVIES D'AUJOURD'HUI



Pour les maisons neuves, en milieu pavillonnaire

Optez pour un muret bas, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie mixte

Pensez à intégrer la boîte aux lettres, les coffrets de branchements... dans la clôture.

Harmonisez l'ensemble de la clôture (muret-haie-portail) avec la maison. Limitez la hauteur de muret ou haie. Pas de panneaux occultant précaire (bâche, brise-vue, haie artificielle, cannisse ou paillon ou brande, ...)

Pour les maisons neuves en milieu rural

- La clôture n'est pas indispensable dans la campagne traditionnelle : profiter du paysage avec des vues dégagées
- Sinon, choisissez une clôture simple et ajourée. Pas de hauts murs.

- Prévoir une place pour le végétal d'essence locale,
- Exemples : Clôture à mouton (grillage large maille carrée, piquets d'acacia, ganivelle ou « clôture girondine », poteaux bois relativement espacés, ... ; Haie mixte ou champêtre



Les portails, en harmonie avec la clôture, le voisinage et l'architecture de la maison.





## LA FERME RURALE DU SEIGNANX

Reconnaitre son patrimoine  
Valoriser Restaurer Rénover Respecter  
Agrandir

### Toiture à 2 pentes et façade principale en pignon

Ces fermes sont typiques du Pays du Seignanx et représentatives du territoire : elles ont été conçues en totale interaction avec leur environnement (orientation par rapport au soleil et aux intempéries, utilisation des ressources naturelles locales, intégration au paysage (matériaux, teintes, végétation)).

Les fermes des barthes sont une variante adaptée au milieu spécifique humide et inondable des bords de l'Adour.



### Implantée dans l'espace agricole

Isolée et en retrait de la voie.

Le long de la route-digue qui longe l'Adour pour la ferme des Barthes.

Bâtiment principal, pour l'habitation, le matériel et les bêtes, complété d'annexes séparées.

#### Orientée face au levant

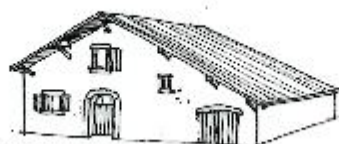
Façade principale en mur pignon, (avec l'entrée et la plupart des ouvertures), orientée Est, Sud-Est, ou Sud vers le fleuve pour la ferme des Barthes.

Façades Nord et Ouest les plus exposées aux intempéries (pluie, vent, ...) avec peu d'ouvertures.

#### Dans un cadre végétal

Sol de la cour perméable (pelouse, terre, grave).

Essences locales: grands arbres proches de l'habitation apportant de l'ombre, haies vives et murets bordant le jardin, potager.



Ferme du plateau



Ferme des barthes



### Volume

simple sur base rectangulaire

Rez-de-chaussée, avec étage partiel sous combles,

Façade principale en pignon\* sur le grand côté du rectangle.

Un étage (plus combles) pour la ferme des barthes: habitation à l'abri des inondations, étable et grange en rez-de-chaussée.

#### Toit à pente de 40 à 50%

Large avant-toit sur mur pignon, soutenu par des consoles de bois (parfois travaillées),

Tuiles canal en terre cuite rouge

traditionnellement posées sur voliges  
Avant-toit débordant de 50 à 80 cm aux égouts et de 80 à 100 cm au pignon.



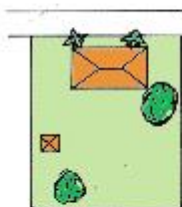
## LA MAISON DE BOURG DU SEIGNANX

Reconnaitre son patrimoine  
Valoriser Restaurer Rénover Agrandir

**Volume simple avec un toit à 4 pentes, façade principale bien ordonnée et symétrique.**

Ces maisons du Seignanx ont été construites à l'origine par des classes sociales plutôt aisées. Elles sont édifiées dans les bourgs, en ordre semi-continu ou isolées, en front de rue, sur de petites parcelles. Par leur hauteur (avec étage) et leur volume, elles délimitent la rue ou la place et participent à l'ambiance du bourg.

Les maisons de maître ou maisons bourgeoises constituent une variante: Maisons plus importantes, d'architecture classique avec des éléments de décor. Elles sont bâties en milieu isolé.



### Implantée en bord de rue ou de route

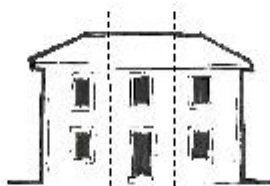
La façade principale, la plus large, est face à la rue et très proche de la limite du domaine public, voire sur cette limite même.

Les maisons accolées par deux sont fréquentes.

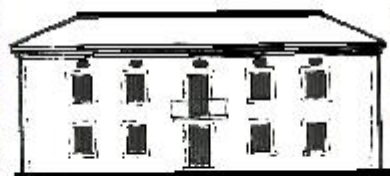
#### Entourée d'un jardin

L'espace d'accueil est de taille restreinte : cour de gravier, arbres pour marquer l'entrée. La clôture est constituée par un muret parfois rehaussé d'une grille et/ou doublé d'une haie basse et taillée.

**Variante:** la maison de maître, isolée, est entourée d'un parc arboré avec des essences exotiques, clôturé d'un muret surmonté de grille avec un beau portail en ferronnerie encadré de piliers de pierre.



Façade ordonnée  
(ouvertures alignées) en 3 travées



En 3 travées

**Un volume simple** et parallélépipédique, de base carrée ou rectangulaire. Il y a un étage, avec un grenier en plus. La façade est le plus souvent sur trois travées (axes verticaux), alors que la maison de maître, plus importante, a 5 travées.

**Une pente de toit de 40 à 50%**, assez prononcée, en tuiles de terre cuite rouges (canal, ou plates à emboîtement dites de Marseille). Des prolongements de la toiture (à l'arrière) sont fréquents.

Des avant-toits débordants de 50 cm minimum, soulignés de corniches ou génoises.



## PALETTE DE COULEURS DU SEIGNANX

**Vous souhaitez une maison à l'entretien facile, aux couleurs qui tiennent dans le temps et financièrement accessible. Nous vous proposons quelques matériaux et revêtements apparents en façade, compatibles avec l'environnement et l'architecture du Seignanx.**



### REFERENCES D'HIER



**Murs clairs :** blanc, beige, gris, ocre clair  
**Encadrements marqués** teinte en harmonie avec l'enduit  
**Volets et charpente contrastés** teinte foncée: vert, brun, rouge, gris

**Pas de couleurs vives**  
**Toitures en tuiles rouges ou panachées à base de rouge**

### Voisins Voisines



**Penser à l'harmonie de l'ensemble du bâtiment et de la rue**



## 2. Dispositions concernant l'aménagement des lotissements

### 2.1. Voies principales du lotissement

Chaussée de 6 mètres (non compris le stationnement éventuel longitudinal). Accompagnement piétonnier soit des deux côtés de la voie (2 fois 1,50 mètres), soit d'un seul côté (3 mètres), l'autre côté pouvant être engazonné et planté.

Prise en compte de la sécurité le long des itinéraires piétons (ralentisseurs, resserrement de la voirie, bornes anti-stationnement, etc.) et dissociation des espaces de stationnement automobile.

### 2.2. Voies de desserte locale

Desserte en boucle recommandée avec chaussée de 5 mètres, bas-côté de dimensions variable (de superficie moyenne correspondant en moyenne à un espace de 2,50 mètres) aménagé sommairement pour les piétons, incorporant des possibilités ponctuelles de stationnement collectif ; possibilité de chemins carrossables sans caractéristiques de profil imposé pour la desserte de quelques habitations isolées ou en impasse de très faible longueur.

### 2.3. Espaces piétons

Allées mixtes piétons et accès automobile à vitesse réduite, ces espaces doivent s'inspirer des ressources locales du site (points de vue, perspectives, plantations déjà existantes). Le traitement de mails (larges banquettes engazonnées, plantées, pouvant comporter des fossés pour le recueil des eaux pluviales) est souhaitable. Ces espaces doivent rester inaccessibles aux voitures.

### 2.4. Conception du découpage en lots, des affectations, des implantations topographiques, des constructions et des voies.

Il est recommandé :

- **la meilleure utilisation possible du relief** au moyen du meilleur choix du site d'implantation (pente faible, valeur médiocre des boisements existants), le regroupement des excavations éventuelles, la plus grande facilité de réduire les **nuisances de chantier** notamment (déboisements, accès, plates-formes à créer pour la manœuvre des engins, etc.),
- **la mise en commun des espaces naturels** de plus grande valeur (boisement, prairie) ; de même, il est souhaitable de traiter en commun (noyau de deux, trois ou quatre maisons) les espaces de loisirs (tels que aires de jeux, équipées pour les enfants, ou simplement mises à la disposition de leur imagination),
- **l'atténuation des bouleversements de terrain** en évitant les éloignements injustifiés des constructions par rapport aux voies, les remblais et les déblais ne se compensant pas l'un l'autre, les effets de toiture en pente inverse à la pente naturelle du terrain initial,
- **le découpage en lots**, lorsque celui-ci est prévu, doit tenir compte de la **topographie** (et de la végétation des terrains). Il est à rechercher, pour les unités petites et moyennes, une homogénéité topographique qui rend possible la vision d'un seul tenant pour chaque terrain et des limites s'appuyant naturellement sur les courbes de niveau et leur perpendiculaire,





- **le regroupement**, autant que possible, des accès individuels aux différents lots ; de même pour les garages et le stationnement de plein air.

### 3. Dispositions concernant les constructions à usage d'activité économique

Ces constructions disposent, dans les limites du règlement de zone, d'un large champ de possibilités privilégiant la fonctionnalité, l'économie et l'image de marque.

Pour ces constructions, il est recommandé en particulier :

- **d'écarter les agressions visuelles** qui n'auraient pas de justification technique sérieuse en ce qui concerne :
  - les matériaux de parement,
  - les installations techniques externes aux bâtiments,
  - les superstructures,
  - les enseignes et leurs conditions de fonctionnement.
- **d'aménager les espaces extérieurs** en fonction de leur usage prévisionnel en prenant soin de dissimuler les dépôts et les aires techniques vus depuis l'espace public,
- **de composer l'architecture générale des bâtiments et des façades** en privilégiant leur perception depuis les espaces publics de desserte locale et les infrastructures routières importantes desservant la zone et d'intégrer la conception des clôtures dans cette composition.

## Annexe 2. Liste des espèces végétales prosrites et recommandées



## ESPÈCES VÉGÉTALES ENVAHISSANTES Proscrites

Les espèces végétales listées ci-dessous sont dangereuses pour le milieu naturel dans le sens où d'une part elles ont été introduites sur le territoire par l'homme et où d'autre part le potentiel de colonisation de ces végétaux est extrêmement important avec l'envahissement partiel ou total du milieu d'accueil au détriment des autres espèces végétales.

Cette liste, non exhaustive, rassemble les espèces reconnues comme les plus envahissantes.

<u>Appellation française</u>	<u>Appellation scientifique</u>
<b><u>ARBRES</u></b>	
<u>Érable négundo</u>	<u>Acer negundo</u>
<u>Eucalyptus</u>	<u>Eucalyptus div. sp.</u>
<u>Laurier cerise</u>	<u>Prunus laurocerasus</u>
<u>Laurier sauce</u>	<u>Laurus nobilis</u>
<u>Mimosa d'hiver</u>	<u>Acacia dealbata</u>
<u>Robinier faux-acacia</u>	<u>Robinia pseudo-acacia</u>
<b><u>ARBUSTES &amp; HERBACÉES TERRESTRES</u></b>	
<u>Ambroisie à feuilles d'armoise (ou Ambroisie élevée)</u>	<u>Ambrosia artemisiifolia</u>
<u>Baccharis à feuilles d'arroche, séneçon en arbre</u>	<u>Baccharis halimifolia</u>
<u>Bambous</u>	<u>Phyllostachys aureosulcata, Ph. aurea et Sinarundinaria murielae</u>
<u>Ficoïde, doigts de sorcières</u>	<u>Carpobrotus edulis</u>
<u>Herbe de la Pampa</u>	<u>Cortaderia selloana</u>
<u>Atriplex</u>	<u>Atriplex halimus</u>
<u>Arbres à papillon</u>	<u>Buddleia davidii</u>
<u>Grande balsamine, impatiens de l'Himalaya</u>	<u>Impatiens glandulifera</u>
<u>« Montbretia »</u>	<u>Crocsmia x crocosmifolia</u>
<u>Raisin d'Amérique</u>	<u>Phytolacca americana</u>
<u>Renouées du Japon</u>	<u>Reynoutria div. sp.</u>
<u>Séneçon du Cap</u>	<u>Senecio inaequidens</u>
<b><u>HERBACÉES AQUATIQUES</u></b>	
<u>Élodées</u>	<u>Elodea canadensis ; E. nuttallii</u>
<u>Lagarosiphon</u>	<u>Lagarosiphon major</u>
<u>Myriophylle du Brésil</u>	<u>Myriophyllum aquaticum</u>
<u>Jussies américaines</u>	<u>Ludwigia grandiflora ; L. peploides</u>
<u>Égérie</u>	<u>Egeria densa</u>



## ESPÈCES VÉGÉTALES AUTOCHTONES

### Recommandées

Utiliser les espèces végétales « locales » dans la composition des espaces verts. Les espèces végétales rencontrées dans les espaces naturels de la commune sont listées ci-dessous.

L'intégration d'une démarche environnementale nécessite l'utilisation d'espèces botaniques « type » exclusivement (nom latin), provenant de pépinières vendant des « plants forestiers » et à l'exclusion de tout cultivar (variétés).

Il faut favoriser le réensemencement naturel par les herbacées et si nécessaire réensemencer avec un mélange d'espèces sauvages.

Appellation française	Appellation scientifique
<b>ARBRES</b>	
<u>Aulne glutineux (vergne)</u>	<u>Alnus glutinosa</u>
<u>Chêne liège</u>	<u>Quercus suber</u>
<u>Chêne pédonculé</u>	<u>Quercus robur</u>
<u>Pin maritime</u>	<u>Pinus pinaster</u>
<u>Saule cendré</u>	<u>Salix atrocinerea</u>
<b>ARBUSTES</b>	
<u>Ajonc d'Europe</u>	<u>Ulex europaeus</u>
<u>Arbousier</u>	<u>Arbutus unedo</u>
<u>Aubépine monoogyne</u>	<u>Crataegus monogyna</u>
<u>Brande</u>	<u>Erica scoparia</u>
<u>Bruyère cendrée</u>	<u>Erica cinerea</u>
<u>Bruyère vagabonde</u>	<u>Erica vagans</u>
<u>Callune</u>	<u>Calluna vulgaris</u>
<u>Noisetier</u>	<u>Corylus avellana</u>
<u>Genêt à balais</u>	<u>Cytisus scoparius</u>
<u>Filaria à feuilles étroite</u>	<u>Phillyrea angustifolia</u>
<u>Troène</u>	<u>Ligustrum vulgare</u>

## ESPÈCES VÉGÉTALES ENVAHISSANTES

### Proscrites

La liste suivante n'est pas exhaustive, mais fait ressortir les espèces végétales considérées comme les plus dangereuses vis-à-vis du milieu naturel, notamment dans les secteurs plus ou moins humides de la commune d'Ondres.

D'une façon plus générale, la plus grande prudence doit s'imposer dès lors qu'il est prévu d'implanter des espèces exotiques.

Appellation française	Appellation scientifique
<b>ARBRES</b>	
<u>Érable négundo</u>	<u>Acer negundo</u>
<u>Eucalyptus</u>	<u>Eucalyptus div. sp.</u>
<u>Robinier faux-acacia</u>	<u>Robinia pseudo-acacia</u>
<b>ARBUSTES &amp; HERBACÉES TERRESTRES</b>	
<u>Baccharis à feuilles d'arroche, séneçon en arbre</u>	<u>Baccharis halimifolia</u>
<u>Ficoïde, doigts de sorcières</u>	<u>Carpobrotus edulis</u>
<u>Herbe de la Pampa</u>	<u>Cortaderia selloana</u>



« Mimosa »	<i>Acacia div. sp.</i>
<i>Atriplex</i>	<i>Atriplex halimus</i>
Arbres à papillon	<i>Buddleia davidii</i>
Grande balsamine, impatiens de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
« Montbretia »	<i>Crocasmia x crocosmiifolia</i>
Renouées du Japon	<i>Reynoutria div. sp.</i>
Sénéçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
<b>HERBACÉES AQUATIQUES</b>	
Élodées	<i>Elodea canadensis ; E. nuttallii</i>
<i>Lagarosiphon</i>	<i>Lagarosiphon major</i>
<i>Myriophylle du Brésil</i>	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Jussies américaines	<i>Ludwigia grandiflora ; L. peploides</i>
Égérie	<i>Egeria densa</i>

**ESPÈCES VÉGÉTALES AUTOCHTONES**  
**Recommandées**


D'une façon générale, les espèces non envahissantes, rencontrées localement, sont recommandées.  
Les espèces végétales suivantes, typiques de la végétation ondraise, sont recommandées :

Appellation française	Appellation scientifique
<b>ARBRES</b>	
Chêne-liège	<i>Quercus suber</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>
Saule cendré	<i>Salix atrocinerea</i>
Aulne glutineux (vergne)	<i>Alnus glutinosa</i>
<b>ARBUSTES &amp; HERBACÉES TERRESTRES</b>	
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>
Genêt	<i>Cytisus scoparius</i>
Filaria à feuilles étroite	<i>Phillyrea angustifolia</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>

Ces deux listes ont été établies avec le concours du Professeur Jean-Jacques LAZARE, Directeur du Centre d'Études et de Conservation des Ressources Végétales (C.E.C.R.V.) à Bayonne et de Monsieur Gilles GRANEREAU de l'Office National des Forêts (O.N.F.) à Dax.

Il est possible d'obtenir des informations et des conseils auprès de l'O.N.F. à Dax.

PLU d'Ondres – modification n°6 – partie écrite du règlement  
*Dossier soumis à approbation*

Envoyé en préfecture le 12/04/2023	
Reçu en préfecture le 12/04/2023	
Affiché/Publié le 12/04/2023	
ID : 040-244000659-20230405-2023_04_33-DE	