

Commune de Labrit – Département des Landes

Plan Local d'Urbanisme

1.3 Règlement

1^{ère} MODIFICATION PLU Mars 2013

P.L.U.	Prescrit le	Débat du P.A.D.D. le	Projet arrêté le	Enquête publique	Approuvé le	Approbation complémentaire
	20/12/2006	29/03/2007	17/07/2008	Du 2 Décembre 2008 au 3 Janvier 2009	20/03/2009	17/09/2009
Modifications : 1 ^{ère} modification : Mars 2013				Enquête publique	Approuvé le	
				23 octobre 2012 au 21 novembre 2012.	01/03/2013	
Equipe d'étude : <ul style="list-style-type: none">• Christophe BROICHOT, Architecte DPLG – 7 allées de Tourny – 33000 Bordeaux• Guillaume LAIZE, Paysagiste DPLG - 33, rue du Maréchal Joffre - 33200 Bordeaux					2013	

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Champ d'application territoriale.....	5
TITRE 2 : REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
Règles applicables à toutes les zones	9
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
Règlement Zone UA	12
Règlement Zone UB	18
Règlement Zones UC	24
Règlement Zones UE	31
Règlement Zones UI.....	35
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
Règlement Zone AUa	41
Règlement Zones AUc	47
Règlement Zones AUqf	54
Règlement Zone AUE.....	60
Règlement Zones 1AU	64
Règlement Zones 2AU	70
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
Règlement Zones A.....	73
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79
Règlement Zones N.....	80
Règlement Zones Nai.....	86
REGLEMENT ZONE Nqf.....	93
TITRE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER :.....	99
Dispositions particulières au titre de l'article L123-15..7° du Code de l'Urbanisme :	101
Eléments intéressants compris dans les zones urbaines :	101
Dispositions particulières au titre de l'article L123-1.5.7° du Code de l'urbanisme :	103
Quartiers et arials présentant un intérêt patrimonial.	103
Dispositions particulières au titre de l'article L123-1.5.7° du Code de l'urbanisme :	105
Lagunes présentant un intérêt écologique, historique, culturel et paysager.	105
ANNEXES	106
Annexes : COULEURS PROPOSEES	110
pour les menuiseries, volets et systèmes d'occultation :	110
pour les murs :	110

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territoriale

Le présent règlement se place dans la continuité des démarches entreprises lors de la mise en place du "Livre blanc, urbanisme architecture et paysages" du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et de la Charte Urbanisme et Paysage de la Communauté de Communes du Pays d'Albret.

Objectifs du règlement

Ce règlement, qui concerne tous les actes de construction et d'aménagement du territoire vise trois objectifs concernant :

L'espace public

Il est important pour le bien commun que les constructions et les aménagements privés (bâtiments, clôtures, plantations) participent, par leur nature, leur implantation et leurs dispositions diverses, à déterminer l'espace public (rues, places, squares ...) en améliorant sa lisibilité et ses qualités spatiales.

Les espaces privatifs

Il est important, pour la qualité de vie des usagers, de conforter l'intimité, les qualités et les capacités d'utilisations diversifiées des espaces privatifs afin qu'il puisse répondre à l'ensemble des besoins des usagers.

Le bâti

Les constructions actuelles des zones urbaines sont multiples et très diversifiées, mais par leurs caractéristiques et leurs dimensions sont le plus souvent modestes.

Elles contribuent à donner à la ville une échelle humaine qui doit être préservée.

Il est important, pour la qualité et l'attractivité de la ville que les nouvelles constructions s'intègrent dans le cadre urbain en respectant ses caractéristiques, en améliorant si possible sa qualité ainsi que la jouissance et les usages divers des constructions voisines.

Ce règlement est aussi le fruit d'un long travail mené à l'échelle intercommunale. Il se veut complémentaire aux préconisations du Livre blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne, et aux Avertissement - Esprit de la règle de la charte de Paysage et d'Urbanisme de la Communauté de communes du Pays d'Albret.

Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles, zones délimitées par un trait fort et repérées au plan par les indices suivants :

▪ Les Zones Urbaines (U) dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont :

La zone UA : zone mixte d'habitat et de commerces, correspondant au centre ancien,

La zone UB : zone de logements moins dense correspondant aux extensions urbaines datant du début du XXe siècle, sous forme de lotissements,

Les zones UC : zone à dominante de logements et d'équipements, moins dense correspondant à des extensions urbaines plus récentes,

Les zones UE : zones urbaines accueillant des équipements,

Les zones UI : zone accueillant des activités et de l'artisanat.

▪ Les Zones à urbaniser (AU) dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont : les zones AUa, AUc, AUe, AUqf, 1AU, et 2AU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones situées dans la continuité de la zone urbaine existante urbanisable font l'objet des chapitres du titre III.

Zones AUa : zone d'habitat dense pour développer l'offre en logements dont les espaces extérieurs sont réduits,

Zones AUc : zone d'habitat de type pavillonnaire aux densités variables, dans la continuité de la zone déjà urbanisée,

Zones AUe : zone destinée à recevoir différents types d'équipements nécessaires au fonctionnement de la commune.

Zone AUqf : zone de quartier forestier à réaliser ; habitat peu dense, faisant référence aux quartiers landais anciens, correspondant aux extensions urbaines au cœur du paysage forestier ou de la lande. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'un plan d'ensemble préalable,

Zones 1 AU : zones à dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un plan d'ensemble préalable,

Zone 2 AU : zone d'habitat urbanisable à moyen ou long terme dont le développement est conditionné par la révision du PLU.

▪ **Les Zones agricoles (A), dites "zones A".**

Ces zones font l'objet des chapitres du titre 3. Elles sont repérées sur le document graphique par la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

▪ **Les Zones naturelles et forestières (N), dites "zones N".**

Ces zones font l'objet des chapitres du titre 4. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et 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'espaces naturels.

Zones N : zone d'espaces naturels à protéger en raison de son intérêt environnemental,

Zones Nai : zone naturelle protégée avec la présence d'un airial,

Zone NI : zone naturelle à vocation culturelle et de loisirs,

Zones Nqf : zone naturelle de quartier forestier Landais.

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^e.

▪ **Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :**

Des terrains classés comme **espaces boisés classés** (dis "EBC"), à conserver, protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L 130-2 du Code de l'Urbanisme mentionnés au plan de zonage par un graphisme particulier, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant ;

Les effets d'un classement en EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol.

- Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers
- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe. Ces derniers sont repérés sur les documents graphiques par une trame spéciale et un numéro ; auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant ;
- Des **éléments d'intérêt paysager et des bâtiments protégés au titre de l'article "L-123-1-5.7"** du Code de l'urbanisme, qui sont repérés sur les plans de zonages auxquels s'appliquent des prescriptions particulières qui sont détaillées au titre 7 du présent règlement.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les règles de ce PLU se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :

— des cas d'application du sursis à statuer prévus aux articles L111-9 et L111-10, établis respectivement en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique et aux projets de travaux publics ou aux opérations d'aménagement pris en considération ;

- du cas d'application du refus de permis de construire prévu à l'article L421-4, établi en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- des dispositions d'ordre public du règlement national de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 : articles R.111-2 (protection de la salubrité et de la sécurité publiques), **R.111-4** (conservation et mise en valeur des sites ou vestiges archéologiques), **R.111-5** (recherche de la sécurité et de l'adéquation aux besoins des dessertes routières), **R.111-15** (protection des préoccupations d'environnement), R.111-21 (protection du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et conservation des perspectives monumentales).

S'ajoutent ou se substituent aux règles de ce PLU, les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, dont notamment :

- les servitudes d'utilité publique, mentionnées en annexe ;
- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises à la loi "Eau" du 3 janvier 1992, ainsi que celles relatives notamment à la police et à la conservation des cours d'eau non domaniaux, issues du Chapitre II et Titre III, Livre I du code rural ;
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à la santé publiques issues notamment du Livre I Titre I du code la santé publique, du règlement sanitaire départemental, de la loi "Déchets" du 15 juillet 1975 modifiée ;
- les dispositions et prescriptions du code de la construction et de l'habitation relatives aux changements d'affectation des locaux issues de son article L.631-7 et celles relatives aux normes de construction et d'habitation (notamment, caractéristiques acoustiques et thermiques, accessibilités aux personnes handicapées, sécurité et protection, chauffage et ravalement) issues des Titres I et II de son Livre I ;
- les prescriptions relatives à la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites, issues des lois du 31 décembre 1913, du 2 mai 1930, du 27 septembre 1941 modifiées ;
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et préenseignes issues du règlement national de publicité et du règlement local de publicité ;
- les prescriptions applicables aux opérations affectant les structures des exploitations agricoles, issues Livre I Titre VII du code rural ;
- les prescriptions d'études d'impact applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions visés par les dispositions du décret du 12 octobre 1977 modifié ;
- les servitudes foncières découlant des dispositions du Livre I Titre IV du code civil, également applicables sans préjudice des dispositions du présent PLU ;

Pour rappel :

- **les constructions sont soumises au permis de construire ou à déclaration** dans les conditions définies aux articles L., R. et A.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ; et L, R et A 422-1 et suivants ;
- **les démolitions sont soumises au permis de démolir** dans les conditions définies aux articles L., R. et A.451-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- **l'édification de clôtures est soumise à déclaration** dans les conditions définies aux articles L., R. et A. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- **l'édification de clôtures en bordure des cours d'eau est réglementée** également. L'article L2131-2 du Code Général de la Propriété Publique dispose : *"Les propriétaires riverains d'un cours d'eau ou d'un lac domanial ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 3,25 mètres. Leurs propriétés sont grevées sur chaque rive de cette dernière servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied"*
- l'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes sont soumis à autorisation et réglementés dans les conditions définies aux articles L., R. et A.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs sont soumises à autorisation ou réglementées dans les conditions définies aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés répertoriés au plan local d'urbanisme sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les lotissements sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.**442-1** et suivants du code de l'urbanisme ;
- en application du code minier (article 131) tous les forages ou puits de plus de 10 mètres sont soumis à déclaration auprès de l'ingénierie des mines. De plus, les forages d'une profondeur supérieure à 50 mètres seront soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé.

TITRE 2 : REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Règles applicables à toutes les zones

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de LABRIT

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet de plans et d'une notice annexés au PLU.

3 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites.

Toutefois peuvent être autorisés, au titre de l'article L.123-1, du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 13) sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Les adaptations au présent règlement ne sont admises que :

- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (article 3 à 13) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou sont sans effet à leur égard.

- lorsque la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes rendrait impossible l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE 4 : Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles qui sont édictées par les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, pourront être retenues pour des installations techniques d'intérêt général (transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 5 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 6 - DROITS ACQUIS

Au titre du nouvel article L. 111-3 du code de l'urbanisme, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

ARTICLE 7 - PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

Une attention particulière sera observée concernant les zones, soit occupées par l'urbanisation (U, N, A, ...) ou soit susceptibles d'accueillir des constructions (AU,...) **et étant en contact direct avec des zones forestières ou boisées***.

Les parcelles situées dans ces zones et qui répondent à ces critères, devront respecter une **"bandes de recul"** obligatoire de 12 mètres, inconstructible et non clôturée afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole.

Concernant les constructions existantes implantées dans ces "bandes de recul", le changement d'usage pour habitation ou hébergement ne sera pas possible. Les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

Ces "bandes de recul" pourront être enherbées sur la totalité et (ou) plantées d'arbustes sur une largeur de 6 mètres.

Ces prescriptions devront apparaître dans toute demande d'autorisation si les parcelles concernées sont dans ce cas.

**terre avec couvert arboré supérieur à 10% de sa superficie et d'une superficie supérieure à 0,5 hectares dont les arbres doivent pouvoir atteindre une hauteur minimale de 5 mètres à maturité.*

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur caractérisé par l'implantation du bourg ancien dont les caractéristiques principales résident dans une densité assez forte, un alignement de façade créant des rues et une hauteur d'immeuble plus forte que sur les autres secteurs.

Elle a vocation à accueillir des habitations, des équipements publics, mais aussi des services, des commerces et des activités qui ne nuisent pas aux habitations et sont complémentaires à l'habitat.

Les constructions sont desservies par un système d'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les terrains de camping, caravanning, dépôts de caravanes ou de mobil home,
- les dépôts et décharges de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- les installations classées autres que celles énoncées à l'article UA 2 ci-dessous,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'activités économiques (commerciales, artisanales et de bureau) intégrées au bâti et soumises à simple déclaration est autorisée, à la condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone ou de la commune (exemples : laveries, installations de chauffage ou réfrigération ...) et ,
- qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

L'extension et l'aménagement des installations classées existantes sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils entraînent une diminution des nuisances et/ou qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent permettre l'usage et le trafic qu'ils ont à supporter. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- des services de collecte (ramassage des ordures ménagères notamment).

Par conséquent, la largeur des voies est fixée à 3 mètres au minimum. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics.

Pour des motifs de sécurité, le nombre d'accès (de voies ouvertes à la circulation automobile) d'une opération d'urbanisme sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire. Aucun accès automobile n'est autorisé sur les chemins piétonniers.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions exclusivement minérales et non perméables qui ne permettraient pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel sont proscrites.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels, qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que s'il est réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques compétents. En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

Pour les aires de stationnement de plus de 100 places, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures est exigée.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

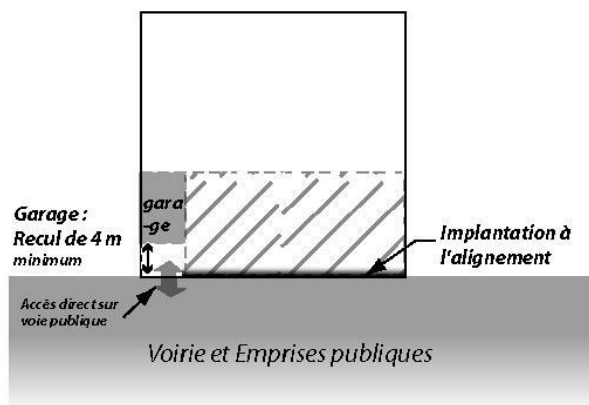
L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

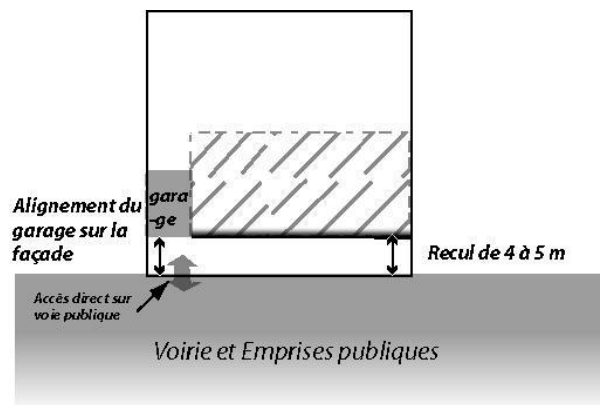
Toute construction doit être implantée en alignement ou à 5 mètres maximum en retrait de l'alignement existant ou à créer, **en tout point du bâtiment.**

Les garages disposant d'un accès direct sur la voie publique devront être implantés :

- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement lorsque la construction est implantée entre 0 et 4 mètres de l'alignement,
- soit aligné à la façade lorsque la construction est implantée entre 4 et 5 mètres de l'alignement.



ou



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume.
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public ou des établissements d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...) lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour le respect de la trame bâtie.

ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

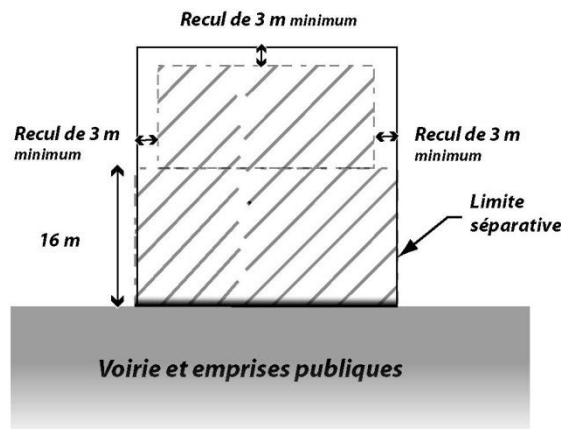
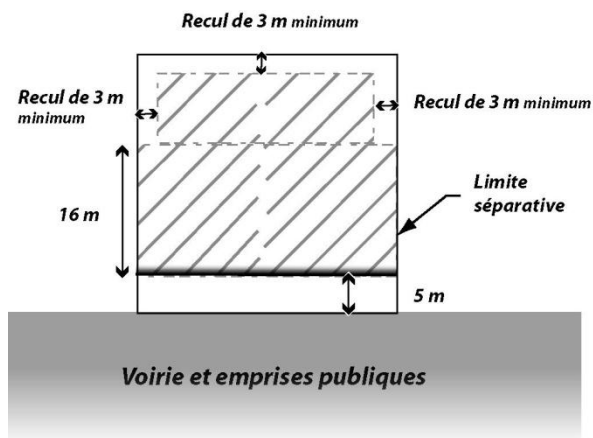
Toute construction doit être implantée, soit :

- En ordre continu :

D'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 16 m à partir de l'alignement.

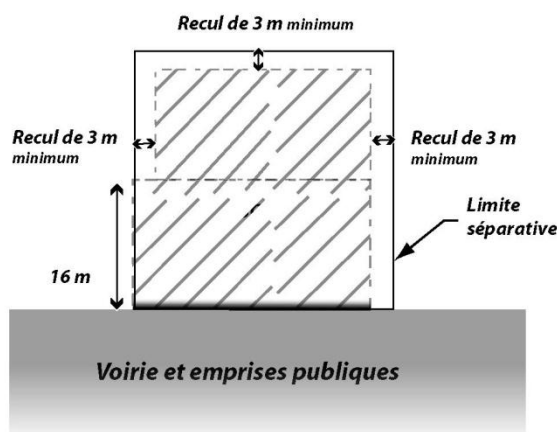
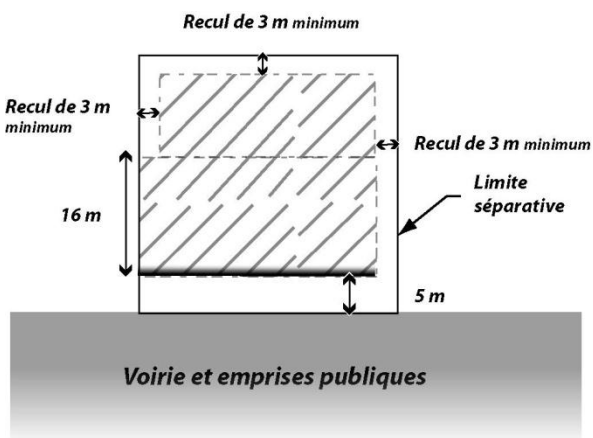
Au-delà, **et en tout point du bâtiment**, toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum des limites séparatives ou à une distance égale à la moitié de la hauteur.

Toutefois, les constructions, ne dépassant pas une hauteur de 3 mètres mesurée à l'égout du toit pourront être implantées sur limites séparatives. Dans ce cas, aucune ouverture ne sera autorisée sur les façades implantées sur la limite séparative.



- En ordre semi-continu :

Sur une limite latérale en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'autre limite latérale.



Les bâtiments annexes pourront être implantés sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit au droit de cette limite.

Des implantations différentes de celles décrites ci-dessus peuvent être autorisées. Il s'agit des mêmes cas et situations que ceux définis pour l'article UA 6.

Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à **9 mètres** mesurée à l'égout de toiture ou à 10 mètres mesurée à l'acrotère de terrasse.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au faitage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite**. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brute n'ayant reçu aucune finition, etc.).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les matériaux autorisés sont : la tuile canal, ou équivalent, la tuile de Marseille et l'ardoise, selon les caractères des bâtiments.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large, les volets, s'il y en a, seront battants,

- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,

- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin.

Tout autre choix architectural dans les proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit, y compris les moellons de maçonnerie.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et des proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades **sauf dans le cas où l'architecte des bâtiments de France impose une autre disposition**. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation préalable (art. article R. 421-12).

Les clôtures seront assurées par une haie d'essences variées ou par un mur bahut de **0,8 mètre maximum** surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible (de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation par exemple).

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur voie publique et à 2 mètres en limite séparative.

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Portail

Pour les maisons individuelles, les portails devront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et de sortie des véhicules.

Sont interdites les imitations de matériaux. **Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.**

Règles applicables aux réhabilitations et extensions de bâtiments existants

Toitures

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension se fera dans la continuité des pentes existantes.

Les extensions doivent être couvertes du même modèle de tuile que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique.

Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Concernant les extensions, les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 20 % de surface de la toiture principale.

Dans ce cas elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants. Elles peuvent également être végétalisées.

Les débords de toiture seront de même type, de même modénature et de même dimensions que ceux existants initialement, à l'exception des extensions couvertes par une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone (centre bourg) sont interdits.

Matériaux et façades

Les enduits seront obligatoirement identiques (**couleur, texture et finition**) à ceux mis en œuvre sur l'existant. Les bardages ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La couleur des **portes et menuiseries et des volets** devra être en harmonie avec l'existant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'accorde avec elles.

Règles applicables aux constructions neuves

La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Toitures

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale.

Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment**. Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Les toitures des annexes auront au minimum deux pentes.

La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %, sinon les toitures seront de type terrasse.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.

Réseaux de télécommunications

Tout immeuble collectif devra être équipé d'une antenne collective.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. **Toute implantation autre devra faire l'objet d'un argumentaire spécifique.**

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des espaces urbains.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues, un arbre de type feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour cinq emplacements.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique prouvée, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Règlement Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone peu dense à caractère d'habitat et de services dans laquelle dominent les constructions individuelles. Cette zone correspond aux extensions anciennes du bourg (première moitié du XXe siècle). Elle se caractérise par un quartier assez homogène, une desserte par l'assainissement collectif, et un caractère patrimonial qu'il s'agit de préserver.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les terrains de camping, caravanning, dépôts de caravanes ou de mobil home,
- les dépôts et décharges de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- les installations classées autres que celles énoncées à l'article UB 2 ci-dessous.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'activités économiques, soumises à simple déclaration, est autorisée à la condition qu'elles soient non nuisantes, compatibles avec le caractère de la zone (par exemple : artisanales, profession libérale et activités de bureau).

Pour les constructions à usage d'habitation, lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements sont autorisés dans la limite de 50% de la surface de plancher du logement existant à condition que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent permettre l'usage et le trafic qu'ils ont à supporter. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- des services de collecte (ramassage des ordures ménagères notamment).

Par conséquent, la largeur des voies est fixée à 3 mètres au minimum. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics.

Pour des motifs de sécurité, le nombre d'accès (de voies ouvertes à la circulation automobile) d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire. Aucun accès automobile n'est autorisé sur les chemins piétonniers.

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions exclusivement minérales et non perméables qui ne permettraient pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel sont proscrites.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que s'il est réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques compétents. En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone ...) seront enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

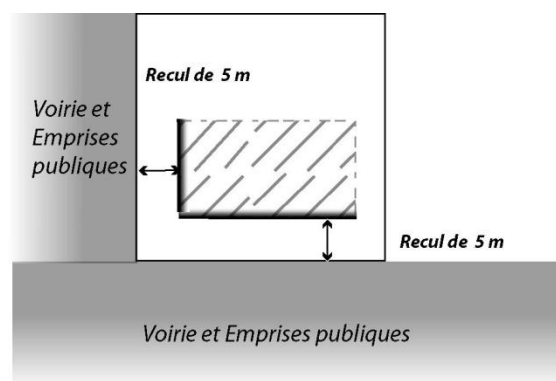
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

A l'occasion d'une opération nouvelle (création ou extension), les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de 5 mètres, **en tout point du bâtiment**.

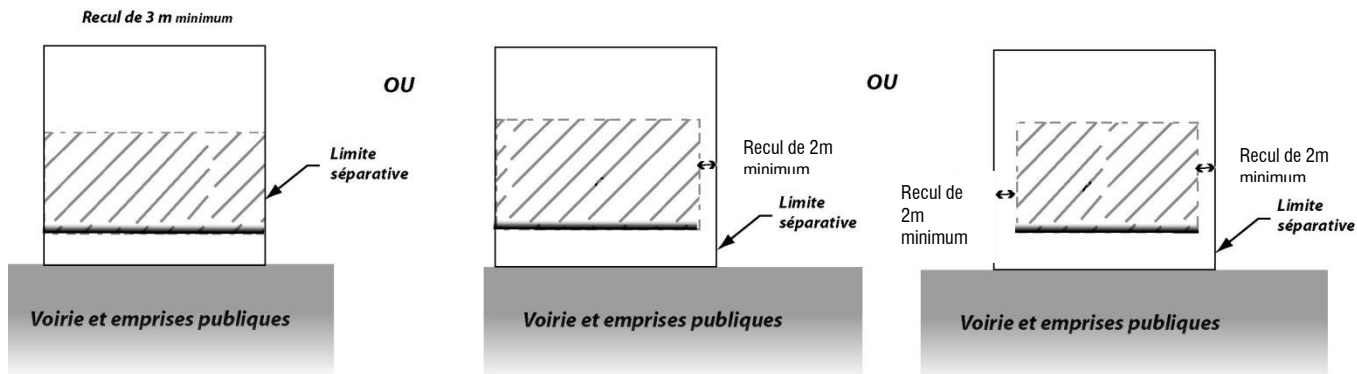


Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume.
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public ou des établissements d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...) lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour le respect de la trame bâtie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) des limites séparatives ; cette distance ne pouvant être inférieure à **2 mètres**.

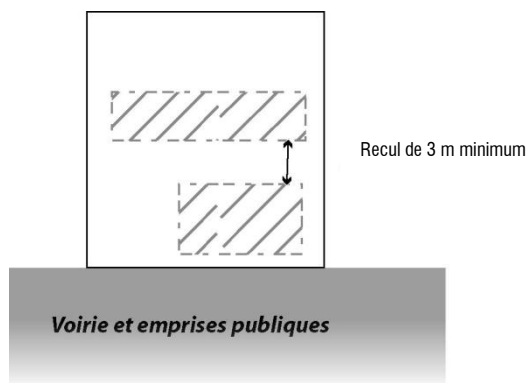


Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Des implantations différentes de celles décrites ci-dessus peuvent être autorisées. Il s'agit des mêmes cas et situations que ceux définis pour l'article UB 6.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

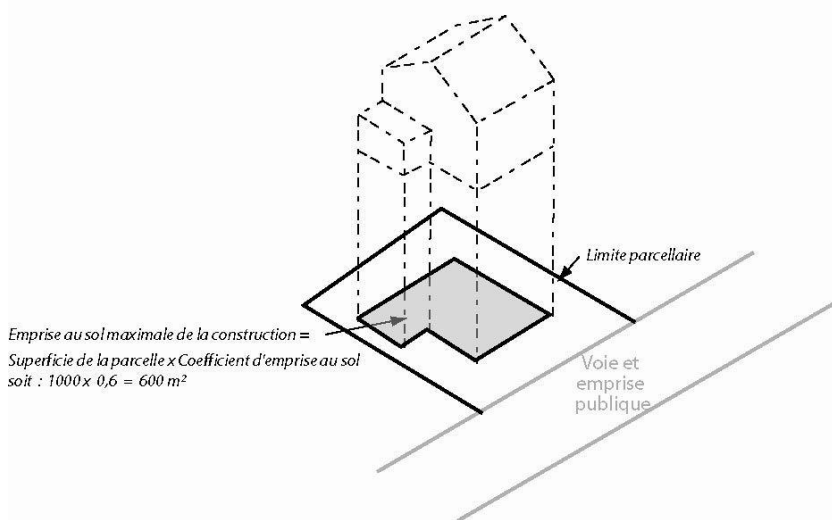
La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi- somme des hauteurs des deux constructions, avec un **minimum de 5 mètres**. Toute distance inférieure à 3 mètres sera justifiée techniquement.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à 60% du terrain de l'assiette des constructions.

Exemple : Calcul de l'emprise au sol maximale pour une parcelle de 1000 m²



ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à 6 mètres mesurée à l'égout de toiture ou 7 mètres à l'acrotère de terrasse. La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les matériaux autorisés sont : la tuile canal **ou équivalent**, la tuile de Marseille.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.
- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large, les volets, s'il y en a, seront battants,
- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,
- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.
- Sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,
- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,
- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale. Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Règles applicables aux réhabilitations et extensions de bâtiments existants

Toitures

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension se fera dans la continuité des pentes existantes.

Les extensions doivent être couvertes du même modèle de tuile que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique.

Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 20 % de la surface de la toiture principale.

Dans ce cas elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants. Elles peuvent également être végétalisées.

Les débords de toiture seront de même type, de même modénature et de même dimensions que ceux existants initialement, à l'exception des extensions couvertes par une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone (centre bourg) sont interdits.

Matériaux et façades

Les enduits seront obligatoirement identiques (**couleur, texture et finition**) à ceux mis en œuvre sur l'existant.

Les bardages ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La couleur des **portes et menuiseries et des volets** devra être en harmonie avec l'existant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Règles applicables aux constructions neuves

Toitures

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale.

Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment**. Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Les toitures des annexes auront 2 pentes minimum.

La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %, sinon les toitures seront de type terrasse.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.

Réseaux de télécommunications

Tout immeuble collectif devra être équipé d'une antenne collective.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Clôtures et portails

Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures seront assurées par une haie d'essences variées ou par un mur bahut **de 0,8 mètres** maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible (de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation par exemple).

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur voie publique et à 2 mètres en limite séparative.

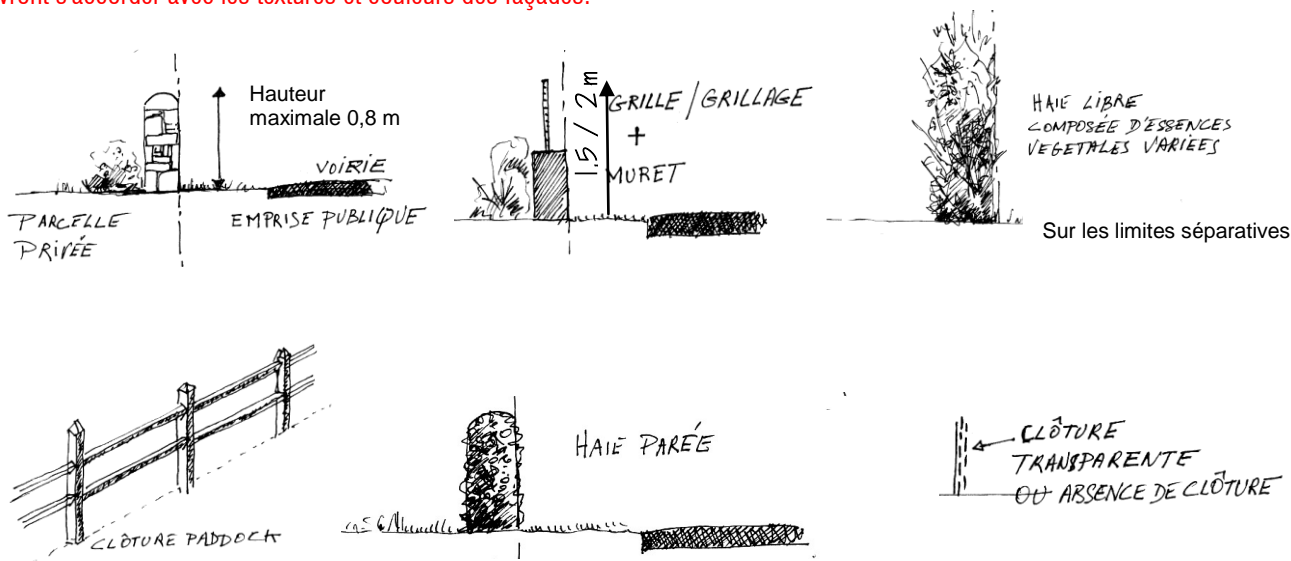
Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (voir définition) une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine).

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants en limite d'espace public,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,

- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Pour les maisons individuelles, les portails devront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et de sortie des véhicules. Sont interdites les imitations de matériaux. Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.



ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des espaces urbains.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics.

Les projets comporteront au moins 35 % d'espaces non imperméables, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun. Ces espaces sont conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues, un arbre de type feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Aires de stationnement et de desserte

Pour les ensembles d'habitations, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour cinq emplacements.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,5.

Règlement Zones UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zones d'extensions urbaines à caractère principal d'habitat dans laquelle dominent les constructions implantées en ordre discontinu, sous forme pavillonnaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- Les terrains de camping, caravanning, dépôts de caravanes ou de mobil home,
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UC 2 ci-dessous ;

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'activités économiques, soumises à simple déclaration, est autorisée à la condition qu'elles soient non nuisantes, compatibles avec le caractère de la zone (par exemple : artisanales, profession libérale et activités de bureau).

Pour les constructions à usage d'habitation, lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements sont autorisés dans la limite de 50% de la surface de plancher du logement existant à condition que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent permettre l'usage et le trafic qu'ils ont à supporter. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- des services de collecte (ramassage des ordures ménagères notamment).

Par conséquent, la largeur des voies est fixée à 3 mètres au minimum. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics.

Pour des motifs de sécurité :

Le nombre d'accès (de voies ouvertes à la circulation automobile) d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire.

Aucun accès automobile n'est autorisé sur les chemins piétonniers.

Tout nouvel accès charretier individuel et direct sur la RD 626 et la RD 651 sera interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE UC 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions exclusivement minérales et non perméables qui ne permettraient pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel sont proscrites.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels, qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que s'il est réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques compétents. En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

Pour les aires de stationnement de plus de 100 places, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures est exigée.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions exclusivement minérales et non perméables qui ne permettraient pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel sont proscrites.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que s'il est réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques compétents. En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone ...) seront enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau collectif d'assainissement, et dans ce cas seulement, il est exigé une surface minimale de terrain de 1 500m², afin de permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel, et que le projet soit en cohérence avec le caractère de la zone.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

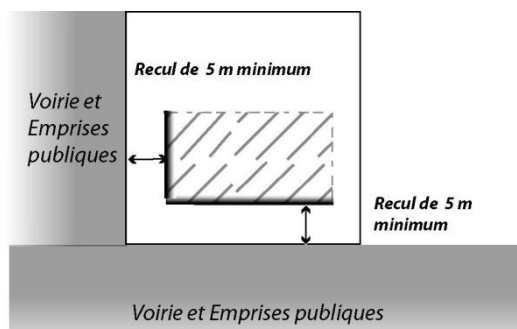
Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

A l'occasion d'une opération nouvelle (création ou extension), les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de 5 mètres minimum, **en tout point du bâtiment**.



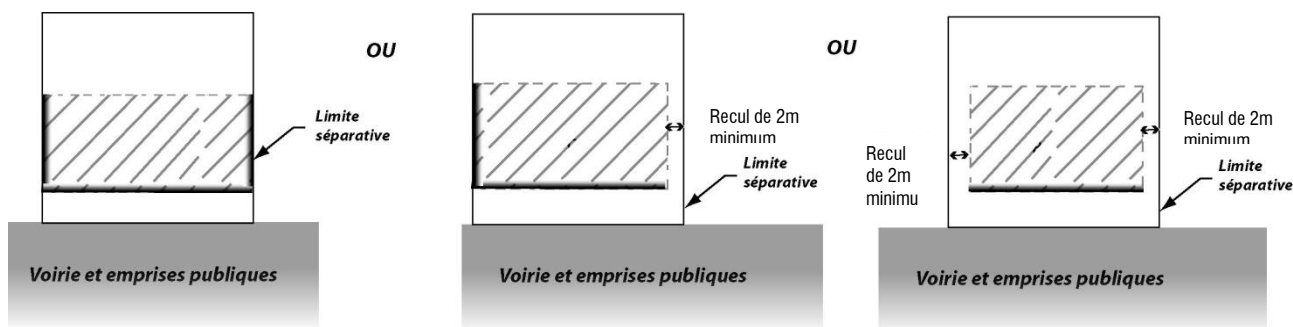
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume.
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public ou des établissements d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...) lorsque des raisons techniques l'imposent,

- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour le respect de la trame bâtie.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

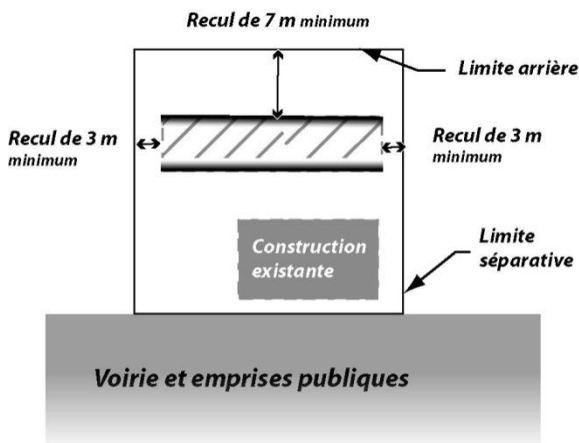
Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) des limites séparatives ; cette distance ne pouvant être inférieure à **2mètres**.



Un deuxième bâtiment peut être construit sur une même parcelle, il devra être implanté :

- à 3 mètres **minimum** des limites séparatives latérales,
- et en recul de 7 mètres minimum de la limite séparative arrière.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation, ne dépassant pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit pourront être implantées sur limites séparatives.

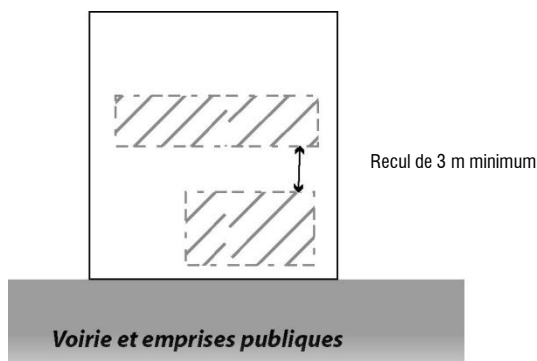


Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Des implantations différentes de celles décrites ci-dessus peuvent être autorisées. Il s'agit des mêmes cas et situations que ceux définis pour l'article UC 6.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de **3 mètres**.

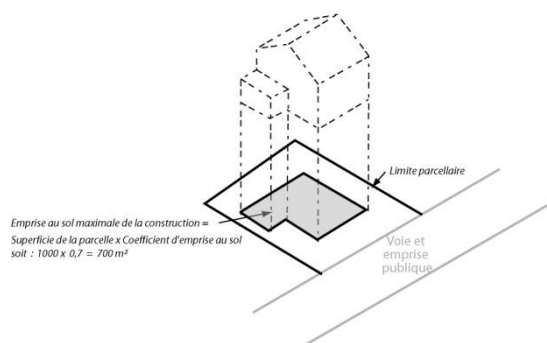


Toute implantation inférieure à 3 mètres sera justifiée techniquement.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à 70% du terrain de l'assiette des constructions.

Exemple : Calcul de l'emprise au sol maximale pour une parcelle de 1000 m²



ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à **6 mètres** mesurée à l'égout de la toiture ou à 7 mètres à l'acrotère de terrasse.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au faîtage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite**. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les matériaux autorisés sont : la tuile canal **ou équivalent**, la tuile de Marseille.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large,

- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois ou métal,

- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Autrement, elles seront assurées par une haie d'essences variées ou par un mur bahut de 0,8mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible (de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation par exemple).

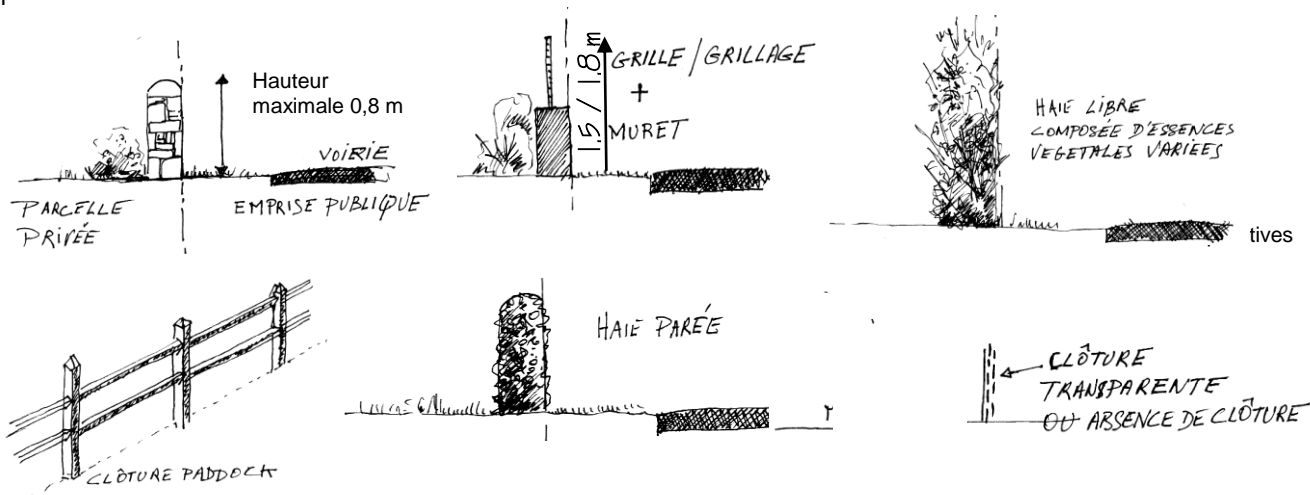
Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur voie publique et à 1,80 mètres en limite séparative et le long des voies Départementales.

Les clôtures assurées par un système à claire voie (clôture paddock, ganivelle, ...) devra être aussi simple que possible, en bois de teinte naturelle, non peint et ne dépassant pas une hauteur de 1,50 mètres. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (voir définition) une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine).

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.



Pour les maisons individuelles, les portails devront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et de sortie des véhicules. Sont interdites les imitations de matériaux. **Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.**

Règles applicables aux réhabilitations et extensions de bâtiments existants

Toitures

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension se fera dans la continuité des pentes existantes. Les extensions doivent être couvertes du même modèle de tuile que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile devra rester identique à celui initialement mis en œuvre. Les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas **30 %** de la toiture principale. Dans ce cas elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants. Elles peuvent également être végétalisées. Les débords de toiture seront de même type, de même modénature et de même dimension que ceux existants initialement, à l'exception des extensions couvertes par une toiture terrasse. Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone (centre bourg) sont interdits.

Matériaux et façades

Les enduits seront obligatoirement identiques (**couleur, texture et finition**) à ceux mis en œuvre sur l'existant. Les bardages ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur. La couleur des **portes et menuiseries et des volets** devra être en harmonie avec l'existant. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Règles applicables aux constructions neuves

Toitures

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6. Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale. Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment**. Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent être végétalisées. **Les toitures des annexes auront 2 pentes minimum.** La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %, sinon les toitures seront de type terrasse. Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse. Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue.

Réseaux de télécommunications

Tout immeuble collectif devra être équipé d'une antenne collective. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage. Les projets comporteront au moins 30 % d'espaces non imperméables, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun. Les boisements et les arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues, un arbre de type feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour cinq emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,7.

Règlement Zones UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui accueille les équipements publics communaux, ou intercommunaux existants ou à créer. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UE1, correspondant au cimetière communal, aux installations funéraires (funérarium...), aux constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du cimetière et à l'accueil du public,
- le secteur UE 2, correspondant aux équipements de loisirs et de sports (terrains de sports), et à la station d'épuration,
- le secteur UE 3, correspondant au centre de loisirs et à la piscine intercommunale.

Ces espaces urbains aujourd'hui largement construits doivent être confortés dans leur fonctionnement et leurs qualités de vies et de services afin que la ville puisse continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations et aux attentes de ses habitants tout en améliorant ses qualités urbaines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage et notamment :

- les installations classées SEVESO,
- les habitations
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- les locaux d'artisans.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à la condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour les secteurs UE2 et UE3 :

Les constructions ou installations sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou de sports, ou qu'elles soient nécessaires au gardiennage des diverses installations ainsi qu'à l'hébergement induit par ces activités.
- ou qu'elles soient liées aux infrastructures d'assainissement, ou qu'elles soient nécessaires au gardiennage des diverses installations ainsi qu'à l'hébergement induit par ces activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent permettre l'usage et le trafic qu'ils ont à supporter. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- des services de collecte (ramassage des ordures ménagères notamment).

Par conséquent, la largeur des voies est fixée à 3 mètres au minimum. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics.

Pour des motifs de sécurité, d'une part, le nombre d'accès (de voies ouvertes à la circulation automobile) d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire, d'autre part, aucun accès automobile n'est autorisé sur les chemins piétonniers.

Certaines voiries de dessertes situées à l'intérieure de la zone UE pourront être aménagées de manière à assurer une circulation des voitures à vitesse réduite.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions d'aménagement de surfaces drainantes (végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) sont enterrés.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

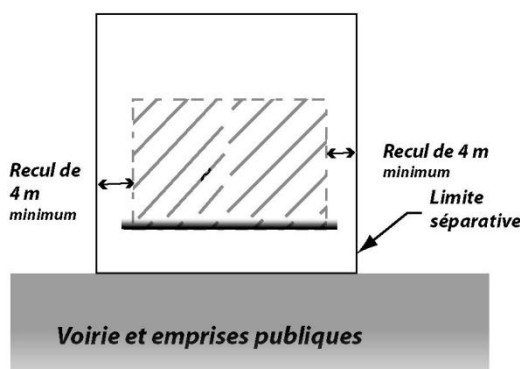
Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de 5 mètres minimum, **en tout point du bâtiment.**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...) lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour le respect de la trame bâtie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) des limites séparatives ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les toitures terrasses sont réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles pourront également être végétalisées.

Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc. ...

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Les murs de tenue des terres doivent s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Tout apport de terre à moins de 2 mètres d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée et son adéquation au contexte paysager alentour, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le paysage.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues, un arbre de type feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Stationnement et desserte

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Règlement Zones UI

CARACTERE DE LA ZONE

Zones urbaines affectées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- les constructions d'habitations autres que celles admises à l'article UI 2
- Les campings, caravanings, aires naturelles, dépôts de caravanes ou de mobil home occupés,
- les terrains de stationnement des caravanes et les camping-cars, les habitations légères de loisirs,
- les carrières, affouillements et exhaussements du sol,
- les décharges,
- les aires de jeux et de sports.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées ci-après sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UI 1, et notamment :

- Les logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent sous réserve qu'ils soient inclus dans le volume initial du bâtiment d'activité ou qu'ils y soient accolés
- Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une **"bandes de recul"** obligatoire de 12 mètres, inconstructible, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies nouvelles publiques ou susceptibles de le devenir devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 12 mètres de plateforme
- 6 mètres de chaussée revêtue

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt et la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès charretier individuel et direct sur la RD 626 et la RD 651 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération, à l'exception des accès communs à la zone d'activité.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

a) Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, Le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut

être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Il en est de même pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 80 véhicules.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'aménagement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, des aménagements devront être faits par le pétitionnaire en accord et sous le contrôle des services techniques compétents, permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

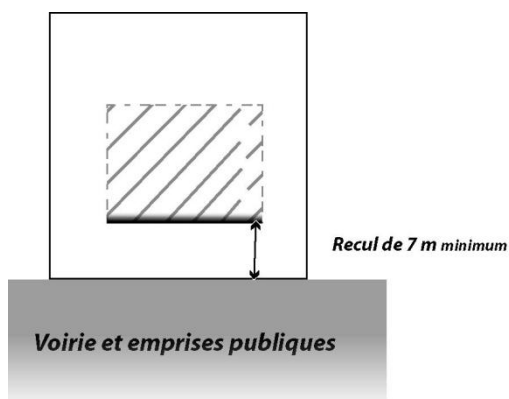
Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

Les constructions à usage d'activité, d'habitation, de bureaux et de service devront s'implanter à 7 mètres minimum en retrait de l'alignement (emprise publique) existant ou prévu, **en tout point du bâtiment**.



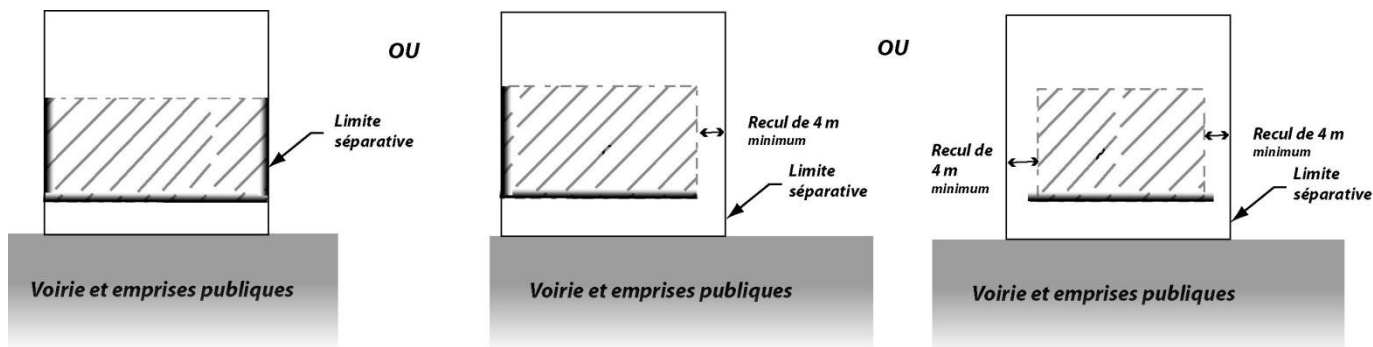
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume.
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public ou des établissements d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...) lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.

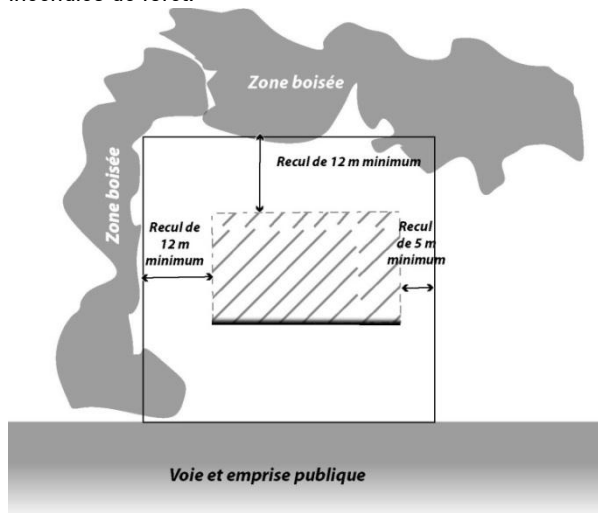
Les constructions indispensables au fonctionnement du service public peuvent être implantées différemment pour des impératifs techniques (poste de transformation, EDF, ...).

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence de zones boisées jouxtant à la parcelle, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) des limites séparatives ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.



Lorsqu'une limite séparative est en contact avec une zone boisée, la distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 12 mètres minimum, afin de réduire le risque de propagation des incendies de forêt.



L'agrandissement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à :

- 80% du terrain de l'assiette des constructions pour les parcelles inférieure à 1000 m².
- 70% du terrain de l'assiette des constructions pour les parcelles supérieure à 1001m².

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol est limitée en 2 points :

- à l'égout de toiture : 10 m
- à l'acrotère (haut du mur d'un toit plat) : 12 m

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, le site et les paysages.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les constructions devront, soit s'harmoniser avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée se fondent en un seul bâtiment.

La couleur des façades sera foncée (noir, gris, vert, etc.) si elles sont en bardage autre que le bois. En cas de bardage bois, il sera laissé de teinte naturelle (huilé) ou lazuré avec une teinte foncée.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Clôtures

Les clôtures seront transparentes et non maçonnées. Dans le cas de clôture végétale, le positionnement du grillage et des plantations devra rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

La hauteur maximum autorisée pour l'ensemble sera de 2 mètres.

Plantations

En périphérie de zone, les marges de recul doivent être plantées d'essences locales formant une haie naturelle suffisamment épaisse pour effacer les stationnements et dans une moindre mesure les constructions.

Enseignes

Les enseignes devront être posées en façades et ne devront pas dépasser l'égout de toit ou l'acrotère. Elles devront respecter le ratio suivant : 1/10e de la surface de la façade.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Les espaces libres devront s'inscrire dans un projet respectueux de l'environnement et en harmonie avec le paysage alentour.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 15 % minimum de la superficie de la propriété.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité et de taille à terme équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives des installations et dépôts visés à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme doivent être plantées d'arbres de manière à former un écran.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ou de terrain réservé à cet usage.

Des écrans plantés d'arbres de hautes tiges doivent être aménagés autour des aires de stationnement et d'entreposage de plus de 1000 m².

Enfin, dans le cadre de la loi paysage, les nouvelles voies ou les réfections de voies existantes devront être effectuées dans l'optique d'une amélioration esthétique et qualitative des espaces extérieurs.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non

réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites "AU", correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu bâti, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine. On distingue trois types de zones à urbaniser.

Les zones AU indicées (AUa, AUc, AUqf et AUe)

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est en capacité suffisante. Le règlement de la zone définit (en cohérence avec le PADD) les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement internes doivent être faits. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut se faire soit en réalisant une opération d'ensemble, soit en réalisant, par tranches successives des opérations, à condition de suivre un plan d'aménagement d'ensemble de la zone défini au préalable.

La zone AUa correspond à une petite zone de densification située à proximité des services et commerces à destination majoritaire de logements.

Les zones AUc correspondent à des secteurs d'extensions urbaines, à vocations principales d'habitat, **pouvant aussi recevoir des équipements publics**, en épaisseur autour du bourg déjà constitué.

Les zones AUqf correspondent à des secteurs naturels et forestiers destinés à être ouverts à une urbanisation à court et moyen terme sous la forme de deux quartiers forestiers. L'urbanisation y est subordonnée à la définition de plans d'ensemble d'aménagement. Les quartiers AUqf sont amenés à muter en Nqf, une fois qu'ils seront totalement urbanisés. S'appliqueront alors les dispositions de la zone Nqf, qui n'autorise que la réhabilitation, et interdit toute construction nouvelle (cette mutation réglementaire nécessitant une procédure de modification du PLU).

La zone AUe correspond à une extension de la résidence pour personnes âgées.

Les zones 1AU

Il s'agit de zones à urbaniser à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des secteurs de la commune actuellement à caractère naturel destinés à être ouverts à une urbanisation à court ou moyen terme.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble réalisé par le ou les propriétaires ou les lotisseurs qui souhaitent aménager les terrains. Cette prescription permet de proposer un aménagement cohérent à l'échelle d'un groupement de parcelle.

La zone 2AU

Cette zone recouvre un secteur de la commune actuellement à caractère naturel, destiné à être ouvert à une urbanisation à moyen ou long terme. Il s'agit d'une zone où l'urbanisation est différée et reportée à une période indéterminée, dépendant du programme d'équipement de la commune.

En conséquence, aucune affectation nouvelle de l'usage des sols ne peut y être admise à l'exclusion de la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure destinés à desservir des zones urbaines voisines ou la zone elle-même. La mutation de cette zone est subordonnée à une révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

Règlement Zone AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains naturels de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à court et moyen terme sous forme de lotissements, de groupes d'habitations ou à titre individuel, afin de permettre le développement de l'habitat.

Le secteur, en continuité de zones d'habitat pavillonnaire, est situé à l'Est du Bourg, le long de l'Estrigon. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est en capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui interviendront globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou progressivement, par tranches successives compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les terrains de camping, caravanning, les dépôts de caravanes ou de mobil home, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction, l'extension d'équipements publics d'intérêt général est autorisée à la condition que ces installations et constructions soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les projets de construction et d'aménagement privés devront, par leurs dispositions de raccordement aux voiries publiques, participer à la mise en valeur de l'espace public :

- en prenant le minimum d'accès sur la voie publique,
- en inscrivant de façon judicieuse ces raccordements dans le maillage des voies existantes,
- en respectant le caractère des voiries.

A cette fin, les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services de collecte des ordures ménagères notamment. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) sont enterrés.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

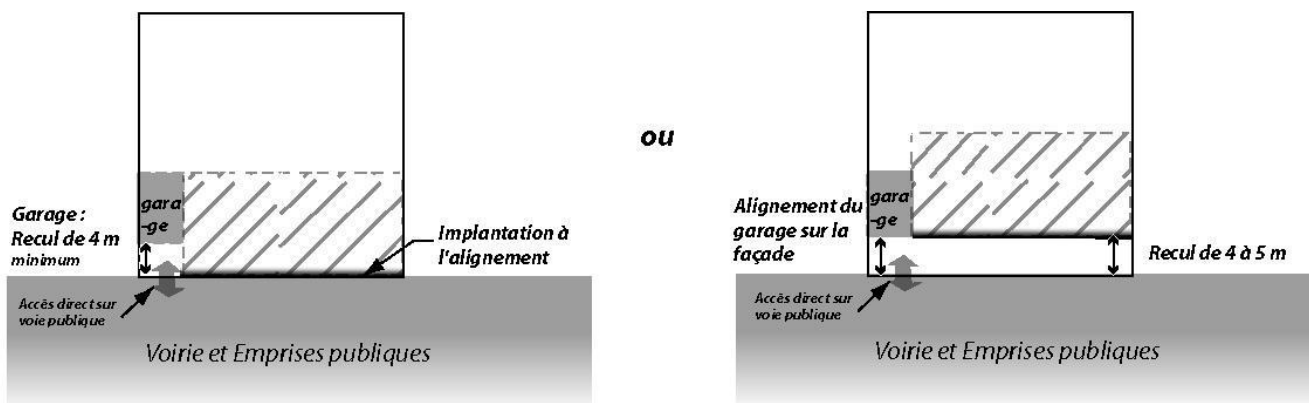
L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

Toute construction doit être implantée en alignement ou à 5 mètres maximum en retrait de l'alignement existant ou à créer, **en tout point du bâtiment.**

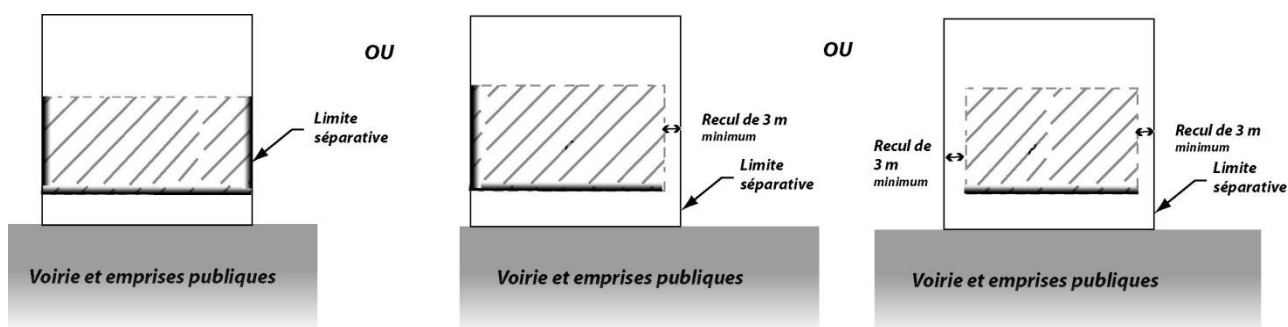
Les garages disposant d'un accès direct sur la voie publique devront être implantés :

- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement lorsque la construction est implantée entre 0 et 4 mètres de l'alignement,
- soit aligné à la façade lorsque la construction est implantée entre 4 et 5 mètres de l'alignement.



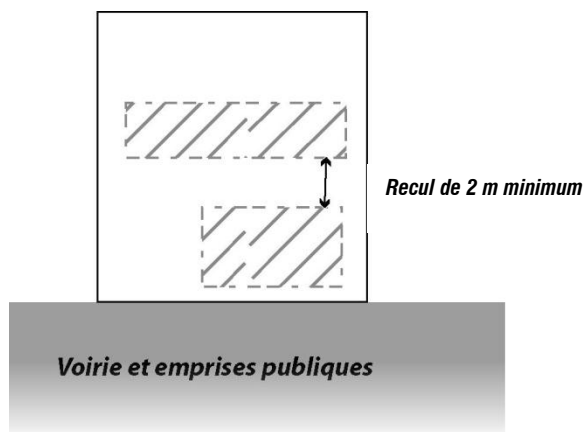
ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) des limites séparatives ; cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 2 mètres.



L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

Lorsqu'un corps secondaire du bâtiment ou les annexes du corps principal (garage, buanderie, atelier...) ne sont pas accolées à celui-ci, cette disposition doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent et respecter en tout point les indications précédentes.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à **6 mètres** mesurée à l'égout de toiture ou à **7 mètres** à l'acrotère de terrasse.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au faîtage.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite**. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les matériaux autorisés sont : la tuile canal **ou équivalent**, la tuile de Marseille.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale.

Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment**. Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Les toitures des annexes posséderont au moins deux pentes.

La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %, sinon les toitures seront de type terrasse.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.
- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large, les volets, s'il y en a, seront battants,
- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,
- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.
- Sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,
- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,
- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et des proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite. **Sauf dans le cas où l'architecte des bâtiments de France impose une autre disposition.**

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)

- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, les clôtures seront assurées de par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle.

Les clôtures seront assurées par une haie d'essences variées ou par **un mur bahut de 0,8 mètre maximum** surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible (de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation par exemple).

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur voie publique et à 1,80 mètre en limite séparative.

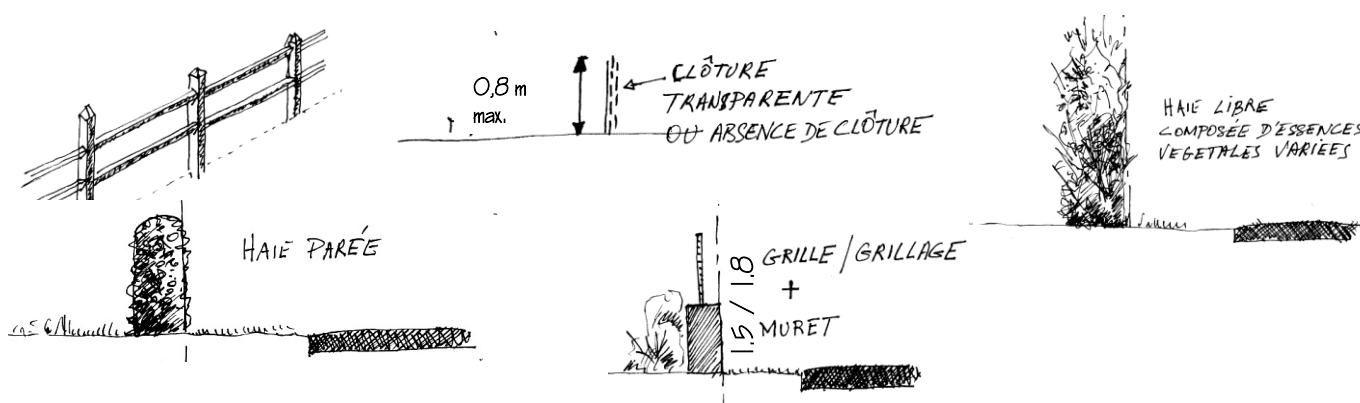
Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Portail

Pour les maisons individuelles, les portails devront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et de sortie des véhicules.

Les portails seront obligatoirement d'aspect bois ou d'aspect métal, les imitations de matériaux sont interdites. **Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.**



ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des espaces urbains.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.

Les projets comporteront au moins 20 % d'espaces non imperméables, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun.

Ces espaces sont conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre de type feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour cinq emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales. **(chênes tauzin et liège, des châtaigniers, des tilleuls, des pins parasols mais aussi des arbres fruitiers).**

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Règlement Zones AUc

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains naturels de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à court et moyen terme sous forme de lotissements, de groupes d'habitations ou à titre individuel, afin de permettre le développement de l'habitat. Cette zone est également destinée à recevoir un équipement scolaire.

Les deux secteurs, en continuité de zones d'habitat, sont situés au Sud et à l'Est du Bourg.

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est en capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui interviendront globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou progressivement, par tranches successives compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les terrains de camping, caravaning, dépôts de caravanes ou de mobil home, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- Les zones de stationnement d'une emprise de plus de 40 places, à l'exception des stationnements nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'activités économiques, soumises à simple déclaration, est autorisée à la condition qu'elles soient non nuisantes, compatibles avec le caractère de la zone (par exemple : artisanales, profession libérale et activités de bureau).

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage, nonobstant les dispositions des articles 4 à 14.

- Pour les constructions à usage d'habitation, lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements sont autorisés dans la limite de 50% de la surface de plancher du logement existant à condition que la surface de plancher après projet n'excède pas 200 m².

- Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une "bandes de recul" obligatoire de 12 mètres, inconstructible et non clôturées, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole. Concernant les constructions existantes implantées dans ces "bandes de recul", le changement d'usage pour habitation ou hébergement ne sera pas possible. Les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les projets de construction et d'aménagement privés devront, par leurs dispositions de raccordement aux voiries publiques, participer à la mise en valeur de l'espace public :

- en prenant le minimum d'accès sur la voie publique,
- en inscrivant de façon judicieuse ces raccordements dans le maillage des voies existantes,
- en respectant le caractère des voiries.

A cette fin, les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services de collecte des ordures ménagères notamment. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire.

ARTICLE AUc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Les autorisations de construire sont délivrées sous réserve de la conformité du projet avec le règlement municipal qui s'applique à toute demande de raccordement.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) sont enterrés.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

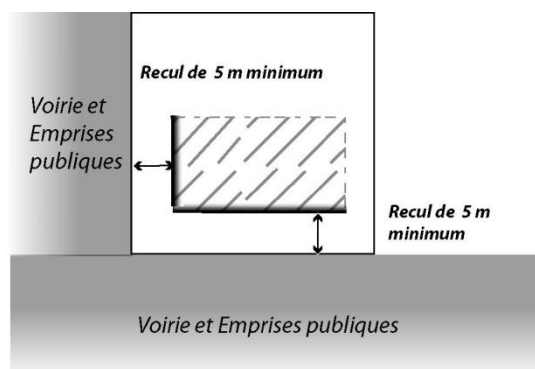
Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

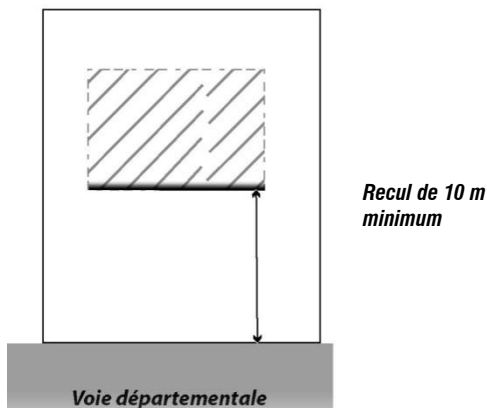
L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

A l'occasion d'une opération nouvelle (création ou extension), les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de 5 mètres minimum, **en tout point du bâtiment.**



Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 m du bord de l'emprise publique des Routes Départementales 651 et 626.



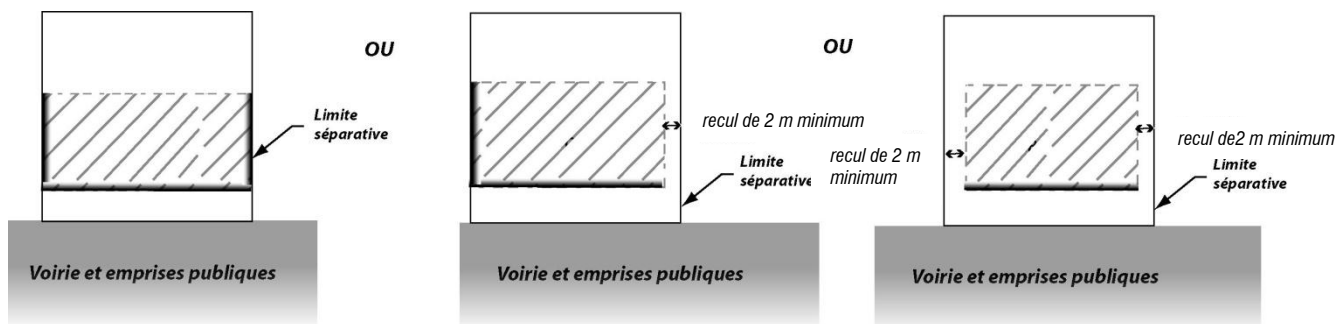
Toute nouvelle construction, située hors agglomération, devra respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe des Départementales 651 et 626.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

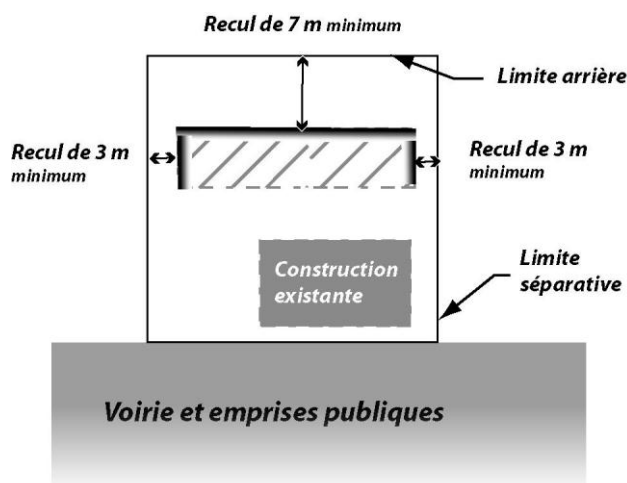
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des équipements publics, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) des limites séparatives ; cette distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres.



Pour les logements collectifs ou la construction d'un second logement sur une même parcelle, en dehors des logements nécessaires aux équipements publics, une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et de 7 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle devra être respectée afin d'insérer au mieux ces opérations de densification au sein d'un tissu urbain essentiellement pavillonnaire.



Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.

ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi- somme des hauteurs des deux constructions, **avec un minimum de 2 mètres à tous points des bâtiments.**

L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

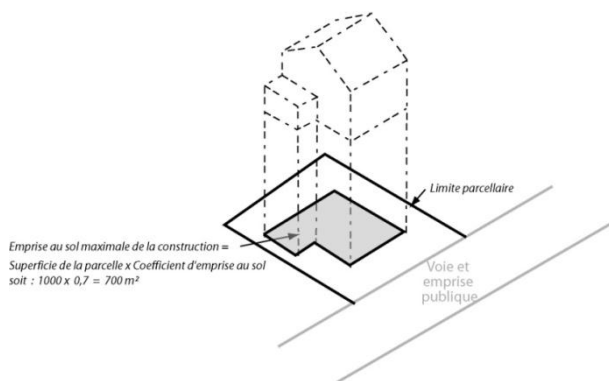
Lorsqu'un corps secondaire du bâtiment ou les annexes du corps principal (garage, buanderie, atelier...) ne sont pas accolées à celui-ci, cette disposition doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent et respecter en tout point les indications précédentes.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'équipements publics dont les besoins en termes d'occupation de l'espace, sont spécifiques.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des équipements publics, l'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à 70% du terrain de l'assiette des constructions.

Exemple : Calcul de l'emprise au sol maximale pour une parcelle de 1000 m²



ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à **6 mètres** mesurée à l'égout de toiture ou à 7 mètres à l'acrotère de terrasse.

Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes **aux habitations** est fixée à **4 mètres** au faîtage.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain **pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.**

Les règles contenues ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements publics, en raison de l'affectation des bâtiments et des contraintes techniques de gabarit liées à la nature des ouvrages à réaliser.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite.** (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.**

Les matériaux autorisés sont : la tuile canal **ou équivalent**, la tuile de Marseille.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale.

Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment**. Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Les toitures des annexes auront au moins deux pentes.

La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %, sinon les toitures seront de type terrasse.

En cas de réhabilitation, les pentes de toits devront rester identiques à celle existantes et les extensions devront respecter ces pentes, **ainsi que le même type de couverture**.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large,

- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois ou métal,

- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou grattée fin.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, les clôtures seront assurées de par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (voir définition) une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine, cf. schéma ci-dessous).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur voie publique et à 1,80 mètre en limite séparative.

Dans le cas où les limites ne sont pas marquées par des clôtures, un baradeau planté d'arbres feuillus peut venir marquer cette limite.

Sont interdits :

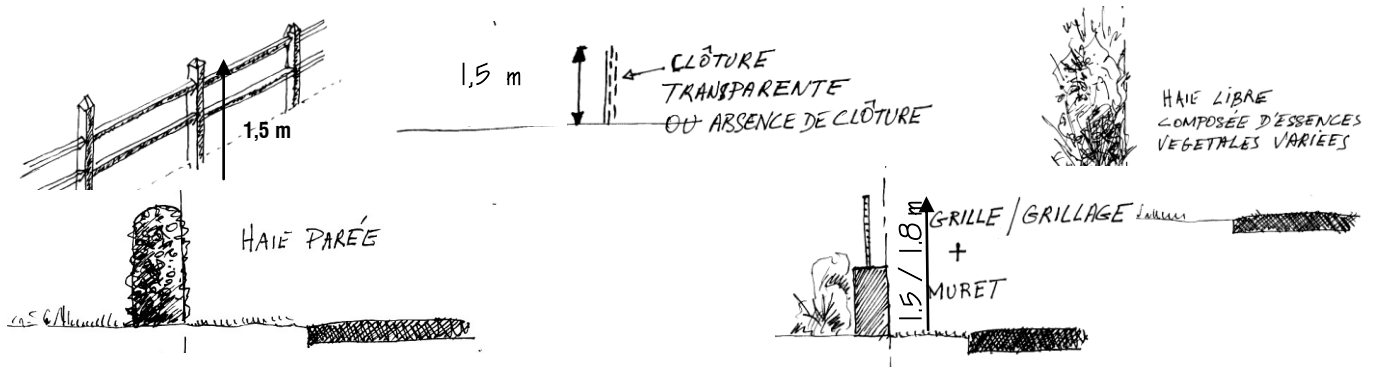
- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- les murs maçonnés,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Portail

Pour les maisons individuelles, les portails devront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et de sortie des véhicules.

Ils seront obligatoirement d'aspect bois ou d'aspect métal, les imitations de matériaux sont interdites.

Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.



Réseaux de télécommunications

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des espaces urbains.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage. Les projets comporteront au moins 30 % d'espaces non imperméables, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun. Ces espaces sont conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers. Les boisements et les arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre de type feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour cinq emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales. (chênes tauzin et liège, des châtaigniers, des tilleuls, des pins parasols mais aussi des arbres fruitiers).

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En dehors de la construction d'équipements publics, le COS est fixé à 0,70.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le C.O.S. peut s'appliquer à la zone et le cahier des charges peut définir des C.O.S. différents pour chacune des parcelles créées. Ceci dans la limite des possibilités globales découlant du C.O.S. général de la zone.

Règlement Zones AUqf

CARACTERE DE LA ZONE

Ces deux secteurs naturels et forestiers de la commune sont destinés à être ouverts à une urbanisation à court et moyen terme sous la forme de deux quartiers d'habitat forestier.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble réalisé par le ou les propriétaires ou les lotisseurs qui souhaitent aménager les terrains. Cette prescription permet de proposer un aménagement cohérent à l'échelle d'un groupement de parcelle.

Les équipements publics existants à la périphérie immédiate des quartiers forestiers en devenir devront avoir une capacité suffisante pour permettre la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les quartiers AUqf sont amenés à muter en Nqf, une fois qu'ils seront totalement urbanisés. S'appliqueront alors les dispositions de la zone Nqf, qui n'autorise que la réhabilitation, et interdit toute construction nouvelle (cette mutation réglementaire nécessitant une procédure de modification du PLU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUqf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil home, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- toutes activités commerciales et artisanales,
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUqf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une **"bandes de recul"** obligatoire de 12 mètres, inconstructible et non clôturée, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole.

- la construction d'annexes à une habitation, aménagement ou équipement existant, tels que garages, remises, abris dans la limite de 40 m² de surface de plancher par annexe, à la condition que le caractère et les typologies existants soient respectés, et à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation.

- l'extension des constructions existantes limitée à 30% de la surface de plancher avant projet, à la condition de respecter la cohérence et le respect du volume initial, et qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif.

- les piscines, si possible dans des volumes existants ou situées à l'extérieur à condition d'avoir un liner dont la couleur sera adaptée au contexte forestier (sable, vert émeraude, gris, noir).

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUqf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les projets de construction et d'aménagement privés devront, par leurs dispositions de raccordement aux voiries publiques, participer à la mise en valeur de l'espace public :

- en prenant le minimum d'accès sur la voie publique,
- en inscrivant de façon judicieuse ces raccordements dans le maillage des voies existantes,
- en respectant le caractère des voiries (simples, reprenant le vocabulaire des chemins forestiers, sans bordures, ni trottoir de revêtement naturel type grave).

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services de collecte des ordures ménagères notamment.

Les voies en impasse sont interdites.

Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire.

ARTICLE AUqf 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Les autorisations de construire sont délivrées sous réserve de la conformité du projet avec le règlement municipal qui s'applique à toute demande de raccordement.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel. Toutes constructions et installations nouvelles peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) sont enterrés.

ARTICLE AUqf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de 2000 m² afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée en contact avec l'espace forestier.

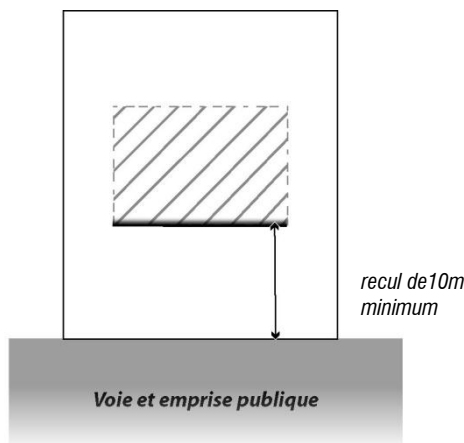
ARTICLE AUqf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

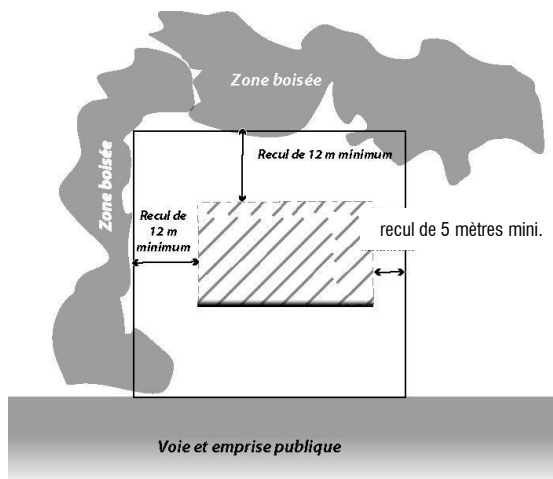
Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

A l'occasion d'une opération nouvelle (création ou extension), les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de 10 mètres minimum. L'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, pourra être autorisé en prolongement de la façade préexistante, à la condition qu'il n'empiète pas sur la marge de recul observée par le bâtiment, en tout point du bâtiment.



ARTICLE AUqf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 12 mètre minimum lorsque cette limite séparative est en contact avec une zone boisée et **de 5 mètres** minimum dans les autres cas.

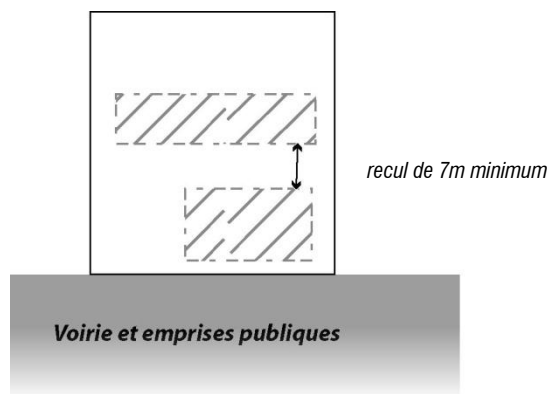
Les constructions annexes à l'habitation, ne dépassant pas une hauteur de **2,5 mètres** mesurée à l'égout du toit pourront être implantées sur limites séparatives, sans être mitoyennes des autres bâtiments. Dans ce cas, aucune ouverture ne sera autorisée sur les façades implantées sur la limite séparative.

Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

ARTICLE AUqf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes du corps principal devront être séparées du volume de l'habitation.

La distance entre les deux bâtiments non contigus doit être au moins **égale à 7 mètres** à tous points des bâtiments, dans le respect du caractère de la zone.



L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

ARTICLE AUqf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à **15%** du terrain de l'assiette des constructions.

ARTICLE AUqf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à **6 mètres** mesurée à l'égout de toiture ou à **7 mètres** à l'acrotère de terrasse.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au faîtage.

ARTICLE AUqf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Pour les bâtiments publics, les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.).**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits. tôle ondulée, métal non traité, etc.

Pour les couvertures à pentes, les matériaux autorisés sont : la tuile canal ou équivalent, la tuile de Marseille.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale **et comprendra au moins un étage ou étage de combles.**

Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment.** Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Les toitures des annexes posséderont au minimum deux pentes.

La pente des toitures devra être égale ou supérieure à 38 %, sinon les toitures seront de type terrasse.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large,

- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,

- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin. Ce matériau et finition sont fortement préconisés pour les constructions neuves.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportion, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Les enduits présenteront une finition talochée ou lissée **ou gratté fin.**

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

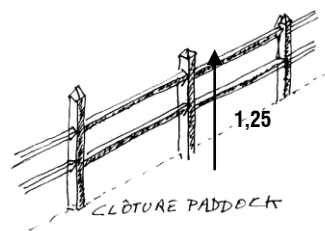
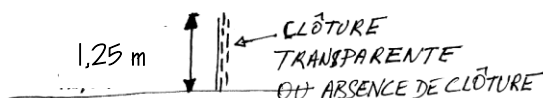
Les limites des parcelles seront ouvertes et non matérialisées par des clôtures. La réalisation d'un baradeau planté d'arbres feuillus peu venir marquer cette limite.

Par contre la fermeture partielle du terrain peut être envisagée (enclos, tour de piscines, etc.). L'implantation et le détail et l'aspect de l'enclos doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Dans ce cas, les clôtures seront assurées par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage de la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,25 mètre. S'il y a un portail, ce dernier devra obligatoirement reprendre les motifs et la hauteur de la clôture. Les imitations de matériaux sont interdites. **Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.**

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (voir définition), d'une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée.



Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants sur les limites avec les voies et emprises publiques,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- une palette végétale unique à l'échelle du lotissement pour les haies en limites des parcelles et sur les espaces libres publics. Cette palette s'inspirera de la palette végétale locale, (**chênes tauzin et liège, des châtaigniers, des tilleuls, des pins parasols mais aussi des arbres fruitiers**).
- un ou deux modèles de clôtures, de poteaux et de portails d'entrée de parcelle (**motif, hauteur, matériaux et couleur**).

ARTICLE AUqf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE AUqf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des espaces urbains.

Plantations et aménagement des espaces libres

Ces secteurs peu denses se rapprochent des caractéristiques paysagères des quartiers et airiaux : à savoir une implantation dispersée du bâti sur un espace ouvert, drainé par des bardeaux ou fossés, desservi par des chemins blancs, sans limites matérialisées, ponctué d'arbres dont la majorité sont des chênes pédonculés. On trouve en complément de cette essence végétale : **des chênes tauzin et liège, des châtaigniers, des tilleuls, des pins parasols mais aussi des arbres fruitiers.**

Les projet d'aménagement des espaces libres de cette zone doivent s'inscrire dans ce contexte paysager singulier et utiliser les motifs du paysage qui le constitue (boisement de chênes, ponctuation d'autres essences végétale arborés, espace enherbé, absence de clôture ou clôture transparentes, chemin d'accès et desserte en grave calcaire, fossé ou bardeaux drainant et récupérant les eaux pluviales...)

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée et son adéquation au contexte paysager alentour, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.

Les projets comporteront au moins 60% d'espaces non imperméables, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés. Dans ce sens, sont requis lors de projets d'urbanisation :

- un relevé du patrimoine végétal existant et à conserver (inventaire de type âge, essences végétales, état et intérêts),
- un plan indiquant le nombre et les espèces supprimées.
- un plan montrant les replantations.

Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales, avec une dominante de chênes pédonculés et tauzin (cf texte ci-dessus).

L'eau pluviale sera au maximum infiltrée sur les parcelles et drainée par des systèmes de noues, fossés ou bardeaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUqf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En application de l'article R. **123-10** du Code de l'Urbanisme, le COS **est limité à 0,15.**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le C.O.S. peut s'appliquer à la zone et le cahier des charges peut définir des C.O.S. différents pour chacune des parcelles créées. Ceci dans la limite des possibilités globales découlant du C.O.S. général de la zone.

Règlement Zone AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non urbanisée vouée à accueillir des équipements publics communaux, notamment l'extension de la résidence pour personnes âgées située à proximité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- les constructions à usage d'habitation
- Les établissements industriels et économiques
- les terrains de camping et de caravanage

Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une **“bandes de recul”** obligatoire de 12 mètres, inconstructible et non clôturée, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole.

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERE

- Les logements de fonctions et leur extensions, s'ils sont liés aux constructions autorisées,
- Les bureaux services, logements, s'ils font partie de programmes d'équipements publics,
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des aires de stationnement et des terrains de jeux ou de sports liés aux équipements publics, et ouverts au public.

Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une **“bandes de recul”** obligatoire de 12 mètres, inconstructible et non clôturées, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole. Concernant les constructions existantes implantées dans ces “bandes de recul”, le changement d'usage pour habitation ou hébergement ne sera pas possible. Les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent permettre l'usage et le trafic qu'ils ont à supporter. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- des services de collecte (ramassage des ordures ménagères notamment).

Par conséquent, la largeur des voies est fixée à 3 mètres au minimum. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics.

Pour des motifs de sécurité, d'une part, le nombre d'accès (de voies ouvertes à la circulation automobile) d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire, d'autre part, aucun accès automobile n'est autorisé sur les chemins piétonniers.

Certaines voiries de dessertes situées à l'intérieure de la zone UE pourront être aménagées de manière à assurer une circulation des voitures à vitesse réduite.

ARTICLE AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. A cette fin, les solutions d'aménagement de surfaces drainantes (végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

ARTICLE AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

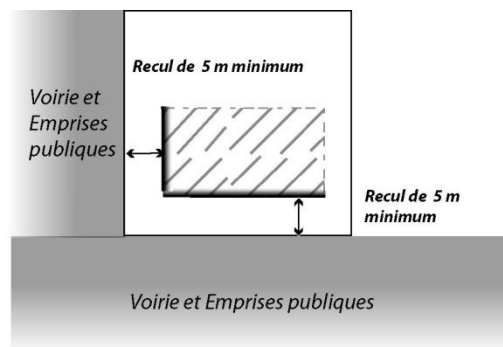
Non réglementé.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

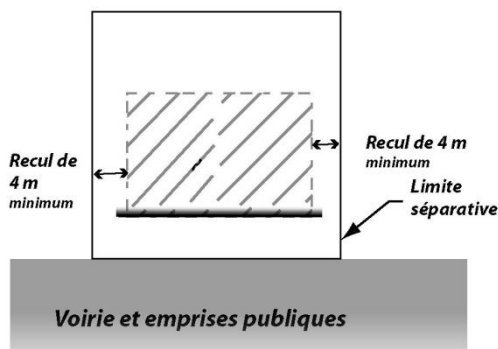
L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de 5 mètres minimum, **en tout point du bâtiment.**



ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) des limites séparatives ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES LOGEMENTS ET AUTRES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin d'éviter la propagation des incendies, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres **en tous points des bâtiments.**

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à **10 mètres à l'égout de toit**. La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les toitures terrasses seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles pourront également être végétalisées.

Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc. ...

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Les murs de tenue des terres doivent s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Tout apport de terre à moins de 2 mètres d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics.

Les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement suffisant.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée et son adéquation au contexte paysager alentour, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le paysage.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre de type feuillu doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Stationnement et desserte

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Règlement Zones 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre un secteur de la commune actuellement à caractère naturel destiné à être ouvert à une urbanisation à moyen terme, pour développer l'offre de logements.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble réalisé par le ou les propriétaires ou les lotisseurs qui souhaitent aménager les terrains. Cette prescription permet de proposer un aménagement cohérent à l'échelle d'un groupement de parcelle.

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à :

- la prise en compte d'un périmètre de protection du captage d'eau potable lorsque celui-ci est présent sur la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil home, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction et l'aménagement d'activités économiques (commerciales, artisanales et de bureau) intégrées au bâti, soumises à simple déclaration, est autorisées à la condition qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec le caractère de la zone.

- Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une **"bandes de recul"** obligatoire de 12 mètres, inconstructible, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole. Concernant les constructions existantes implantées dans ces **"bandes de recul"**, le changement d'usage pour habitation ou hébergement ne sera pas possible. Les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les projets de construction et d'aménagement privés devront, par leurs dispositions de raccordement aux voiries publiques, participer à la mise en valeur de l'espace public :

- en prenant le minimum d'accès sur la voie publique,
- en inscrivant de façon judicieuse ces raccordements dans le maillage des voies existantes,
- en respectant le caractère des voiries.

A cette fin, les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services de collecte des ordures ménagères notamment. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigé.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

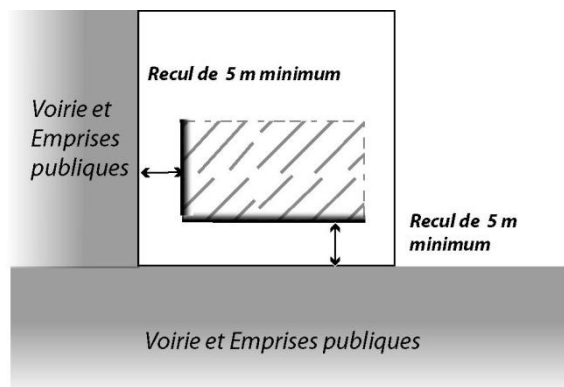
Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

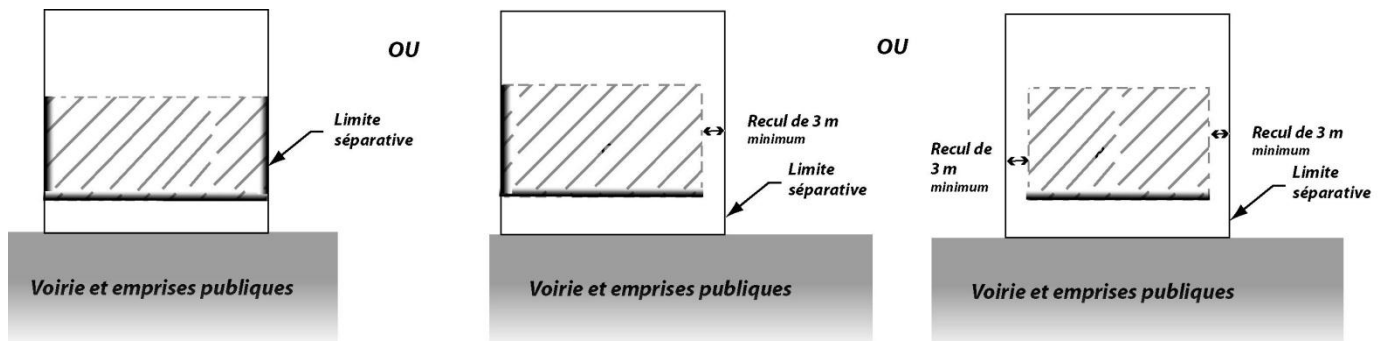
Règles générales

A l'occasion d'une opération nouvelle (création ou extension), les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de 5 mètres minimum, **en tout point du bâtiment**.

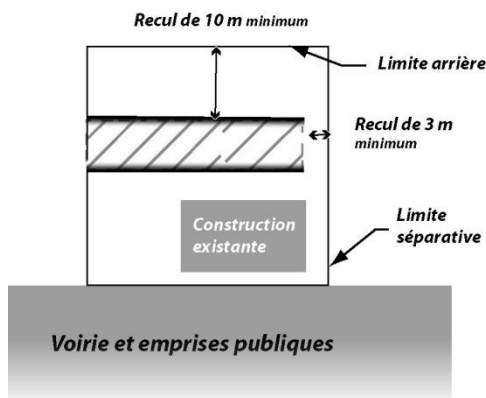


ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.



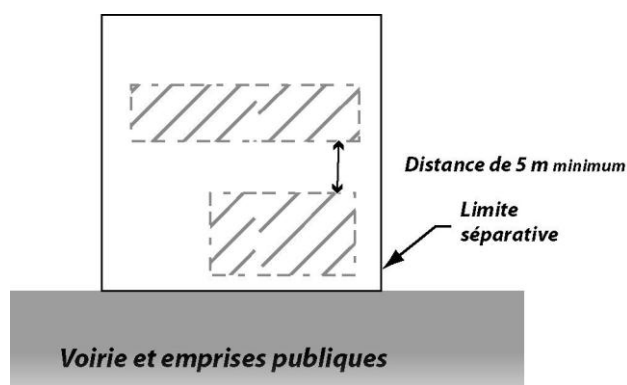
Pour les logements collectifs ou la construction d'un second logement sur une même parcelle : une distance de 3 mètres par rapport à une des limites séparatives et de 10 m par rapport à la limite arrière de la parcelle devra être respectée afin d'insérer au mieux ces opérations de densification au sein d'un tissu urbain essentiellement pavillonnaire.



Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 5 m à tous points des bâtiments.



L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

Lorsqu'un corps secondaire du bâtiment ou les annexes du corps principal (garage, buanderie, atelier...) ne sont pas accolées à celui-ci, cette disposition doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent et respecter en tout point les indications précédentes.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à 60% du terrain de l'assiette des constructions.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à 6 mètres à l'égout de toit ou à 7 l'acrotère de terrasse.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les matériaux autorisés sont : la tuile canal **ou équivalent**, la tuile de Marseille.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale **et comprendra au moins un étage ou étage de comble.**

Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment.** Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Les toitures des annexes posséderont au moins deux pentes.

La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %, sinon les toitures seront de type terrasse.

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension se fera dans la continuité des pentes existantes.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large, les volets, s'il y en a, seront battants,

- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,

- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin. Ce matériau et finition sont fortement préconisés pour les constructions neuves.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, les clôtures seront assurées de par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (voir définition), une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine, cf. schéma ci-dessous).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur voie publique et à 1,80 mètre en limite séparative.

Dans le cas où les limites ne sont pas marquées par des clôtures, un baradeau planté d'arbres feuillus peut venir marquer cette limite.

Sont interdits :

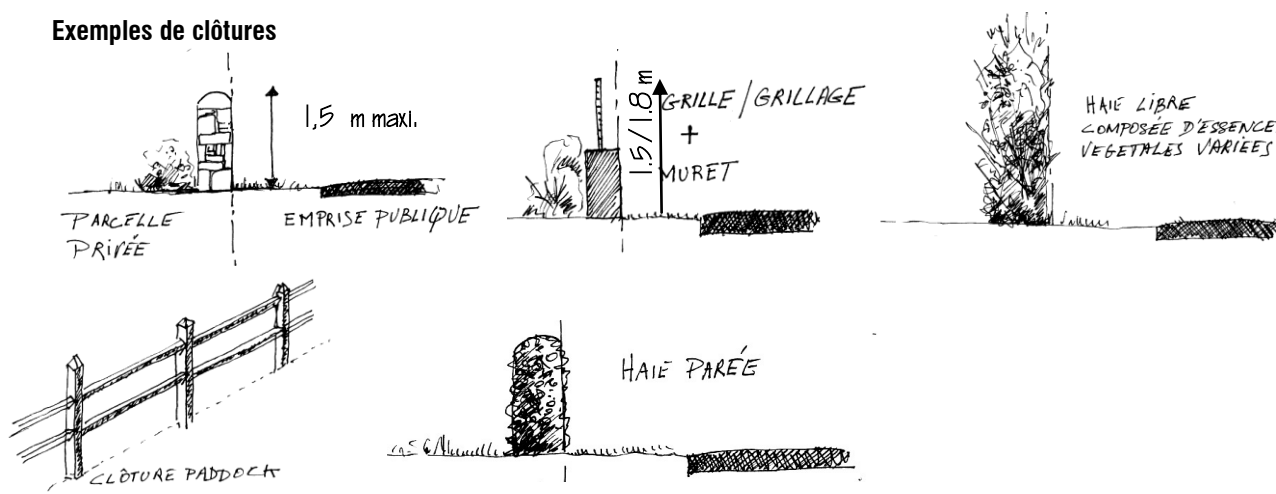
- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- les murs maçonnés,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Portail

Pour les maisons individuelles, les portails devront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et de sortie des véhicules.

Ils seront obligatoirement d'aspect bois ou d'aspect métal, les imitations de matériaux sont interdites. **Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.**

Exemples de clôtures



ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement, **en nombre suffisant de véhicules et de deux roues**, doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des espaces urbains.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.

Les projets comporteront au moins 30 % d'espaces non imperméables, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun.

Ces espaces sont conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre de type feuillus doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle par un arbre de même type.

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour cinq emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50.

Règlement Zones 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains de la commune actuellement à caractère naturel destinés à être ouverts à une urbanisation à moyen ou long terme.

Il s'agit d'une zone où l'urbanisation est différée et reportée à une période indéterminée, dépendant du programme d'équipement de la commune.

L'évolution de cette zone est subordonnée à une révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil home, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes est autorisée à condition que cela ne compromette pas l'usage futur de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement Zones A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées (article R.123-7 du Code de l'urbanisme). La zone A, liée à la valeur agricole des terres, n'est ni une réserve foncière disponible en attente d'affectation future, ni une zone « fourre-tout » ...avec des activités et installations parasites : aires de loisirs, locaux de stockage et de vente, dépôts non agricoles, stockages de déchets, activités de gardiennage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- les dépôts et décharge de toute nature, à l'exception des dépôts et décharges temporaires liés et nécessaires à l'activité agricole,
- les campings, caravans, dépôts de caravanes ou de mobil home, Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, dans la mesure où cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

- les constructions d'habitation, dans une limite de 160 m² de la surface de plancher, à la condition qu'elles soient directement liées et rendues nécessaires pour le fonctionnement, la surveillance ou l'entretien d'une exploitation agricole.
- la réfection ou l'extension des bâtiments existant lors de l'approbation du PLU, toute extension de ces bâtiments sera limitée à 50% de la surface de plancher existante avec un maximum de 60 m² de surface de plancher, à la condition que cela soit directement lié et rendu nécessaire pour le fonctionnement, ou la pérennisation d'une exploitation agricole.
- Les constructions de nouvelles installations agricoles (bâtiments d'exploitation, d'élevage, etc.), à la condition qu'elles soient directement liées et rendues nécessaires pour le fonctionnement, la surveillance ou l'entretien d'une exploitation agricole.
- Les serres et les tunnels sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère,
- les clôtures de terrains agricoles à la condition qu'elles soient respectueuses des sites et de l'environnement (art. R.442-2 du code de l'urbanisme),
- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation EDF, supports EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale,
- Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une "bandes de recul" obligatoire de 12 mètres, inconstructible, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturel boisés ou forestiers non agricole. Concernant les constructions existantes implantées dans ces "bandes de recul", le changement d'usage pour habitation ou hébergement ne sera pas possible. Les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie. Les accès doivent être adaptés à l'opération.

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à 5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt et la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès charretier individuel et direct sur la RD 626 et la RD 651 sera interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

Le terrain d'assiette du projet dispose par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public. En cas de voie en impasse, les accès devront disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles existants.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant sauf pour les terrains qui ne sont pas desservis et pour lesquels il est admis un dispositif d'assainissement individuel (voir article A5).

a) Eaux usées domestiques et industrielles

Les eaux usées (vannes et ménagères) ainsi que les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Leur rejet dans les fossés et cours d'eaux pourra être autorisé conformément aux textes en vigueur après avis de la D.D.A.S.S.

Les constructions doivent être raccordées obligatoirement par des canalisations étanches souterraines au réseau public quand il existe, ceci dès sa mise en place.

Les eaux résiduaires industrielles doivent subir un prétraitement si leur nature l'exige.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par les services compétents.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'aménagement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, des aménagements devront être faits par le pétitionnaire en accord et sous le contrôle des services techniques compétents, permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement tout terrain doit avoir une superficie permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel.

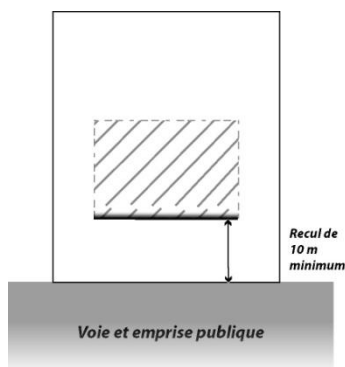
Surface minimum pour parcelle d'habitation : 2500m².

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions à usage d'activité, d'habitation, devront s'implanter à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement (emprise publique) existant ou prévu, **en tout point du bâtiment**. Ce recul devra être conçu pour que l'espace privé constitue un prolongement de l'espace public (absence de clôture), traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) et/ou de complémentarité (traitement végétal)

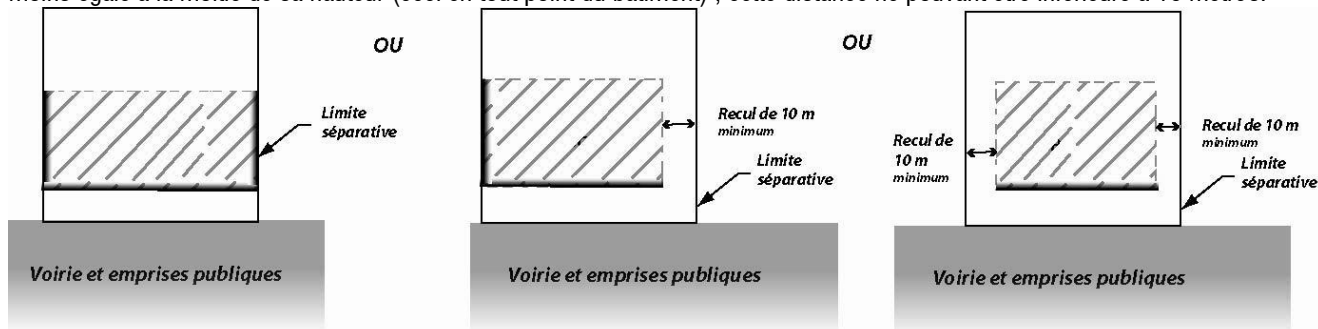


L'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, pourra être autorisé en prolongement de la façade préexistante, sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment. Les constructions indispensables au fonctionnement du service public peuvent être implantées différemment pour des impératifs techniques (poste de transformation, EDF, ...). Les

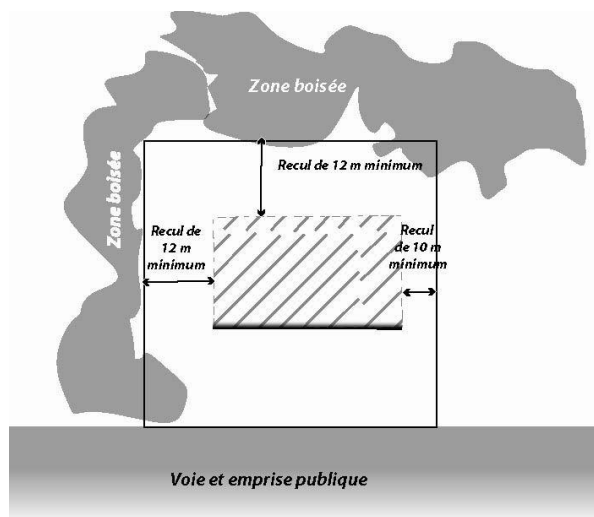
constructions techniques d'intérêt général de moins de 20 m² hors œuvre pourront être plus proches de l'alignement sauf en cas d'atteinte à la sécurité des usagers de la route (effet de paroi ...).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence de zones boisées jouxtant à la parcelle, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.



Lorsqu'une limite séparative est en contact avec une zone boisée, la distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 12 mètres minimum, afin de réduire le risque de propagation des incendies de forêt.



Pour les établissements classés autorisés, une distance de recul obligatoire et réglementaire pourra s'imposer conformément à la législation spécifique de ce type d'établissement.

L'agrandissement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin d'éviter la propagation des incendies, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres à tous points des bâtiments.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à 15% du terrain de l'assiette des constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction. La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- Egout de toiture : 6,5 m
- acrotère (haut du mur d'un toit plat) : 7 m

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Egout de toiture : **10 m**
- acrotère (haut du mur d'un toit plat) : 11 m

Pour les annexes à la construction principales autorisées

- **4m** au faîtage

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation de la modification du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent,
- Des dépassements de hauteur autres pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Toitures

Les toitures des maisons d'habitation seront en règle générale à **2 ou 3** pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale **et comprendra au moins un étage ou étage de comble.**

La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %, sinon Les toitures seront de type terrasse **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment.**

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de type canal, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants : En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension se fera dans la continuité des pentes existante **et les débords de toit de même dimensions et de même facture, ainsi que le même type de couverture.**

Pour les bâtiments agricole :

Les toitures seront en règle générale à 2 pans. Si par nécessité fonctionnelle il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, elles se limiteront à 6.

S'ils ne sont pas en bois, les bardages et couvertures seront de teinte foncée (gris, noir ou vert) pour une meilleure intégration dans le paysage.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire **(matériau brut destiné à être peint, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.)** et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les matériaux utilisés pour la couverture des toits en pente seront la tuile rouge ou un système de toiture par plaques, de type bac acier, de couleur sombre (vert foncé, gris ou noir).

Les toitures terrasses seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Matériaux et façades:

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

pour les constructions à usage d'habitation :

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large,
- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,
- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin. Ce matériau et finition sont fortement préconisés pour les constructions neuves.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

Leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, les clôtures seront assurées de par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine, cf. schéma ci-dessous).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur voie publique et à 1,25 mètres en limite séparative.

Dans le cas de clôtures maçonnées et sur justification, elle comportera un soubassement maçonné de 0,70 mètres de hauteur et une clôture transparente au dessus.

Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- les murs maçonnés,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Portail

Pour les maisons individuelles, les portails devront être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et de sortie des véhicules. Ils seront obligatoirement d'aspect bois ou d'aspect métal, les imitations de matériaux sont interdites. **Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.**

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être, assuré en dehors des voies publiques.

Les aires réservées aux manœuvres des véhicules doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.

De même pour les aires de déchargement et stockage des matières qui devront être autant que possible regroupées et situées dans la zone de moindre impact visuel.

Un plan précisant l'ensemble de ces dispositions sera annexé à la demande de permis de construire.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité et de taille à terme équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives des installations et dépôts visés à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme doivent être plantées d'arbres formant un écran.

Des écrans plantés de haute tige doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².

Enfin, dans le cadre de la loi paysage, les nouvelles voies ou les réfections de voies existantes devront être effectuées dans l'optique d'une amélioration esthétique et qualitative des espaces extérieurs.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement Zones N

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et 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'espaces naturels.

Cette zone est particulièrement concernée par le risque d'incendie de forêt, d'où la définition de règles particulières à cette zone.

Il existe quelques constructions à usage d'habitation dont les aménagements seront réalisés dans des conditions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le caractère de la zone.

Cette zone comprend deux sous secteurs :

NL1 correspondant au site archéologique classé d'Albret.

NL2 correspondant au secteur voué à l'accueil touristique et de loisir.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- la construction nouvelle d'habitation, d'établissement industriel, commercial, artisanal, ou de service,
- et les aires de stationnement et les dépôts de véhicules tels que définis à l'alinéa b de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, sont autorisées à condition qu'elles soient situées à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1000 litres maximum de fioul.

Les constructions et installations désignées ci-après, sont autorisées à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date de la présente révision, sauf contre indication technique,
- la réimplantation sur site de bâtiments typiques de l'airial traditionnel landais, dans la limite de 10% d'emprise au sol de l'assiette foncière, sous réserve que les réseaux nécessaires soient présents et que le projet soit compatible avec le site, les activités sylvicoles et, ou agricoles.
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la valorisation de la zone et s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la fréquentation journalière du milieu naturel
- les extensions mesurées inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher du bâti existant et ce, en une fois à partir de la date d'approbation de la présente révision du PLU, dans la mesure où :
 - l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
 - l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme,
 - L'accès aux bâtiments est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- la construction d'annexes à un aménagement ou équipement existant, tels que garages, remises, abris dans la limite de 50 m² de surface de plancher par annexe, à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation,
- les piscines à condition que le liner soit de couleur adaptée au contexte forestier (sable, vert émeraude, gris, noir).
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient nécessaires à la valorisation de la zone, ou lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une **"bandes de recul"** obligatoire de 12 mètres, inconstructible et non clôturées, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturels boisés ou forestiers non agricole.
- Concernant les constructions existantes implantées dans une "bandes de recul" de 12 mètres, en contact direct avec des zones forestières ou boisées, le changement d'usage pour habitation ou hébergement ne sera pas possible. Les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

En secteurs NL,

Les constructions et installations désignées ci-après, sont autorisées à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

Les équipements collectifs à vocation sportive et de loisirs, et les équipements d'accompagnement, compatibles avec le caractère naturel du secteur,

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, compatibles avec le caractère naturel du secteur,

les installations liées à la valorisation du patrimoine et de l'environnement,

Les installations liées à l'archéologie en secteur NL1,

Les installations et constructions liées aux activités de camping et de gîtes en secteur NL2, compatibles avec le caractère naturel du secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt et la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès charretier individuel et direct sur la RD 626 et la RD 651 sera interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

Le terrain d'assiette du projet dispose par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public. En cas de voie en impasse, les accès devront disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles existants.

4.2 ASSAINISSEMENT

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'aménagement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, des aménagements devront être faits par le pétitionnaire pour ne pas faire obstacle à leur libre écoulement.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de 5000m² afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée en contact avec l'espace forestier.

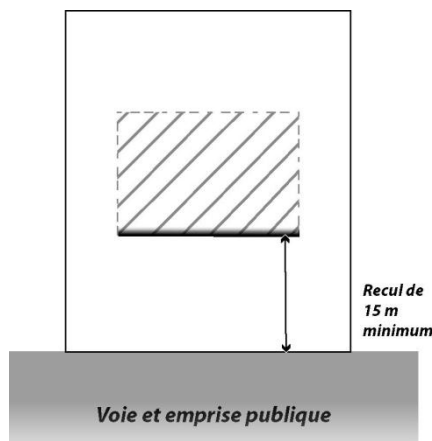
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

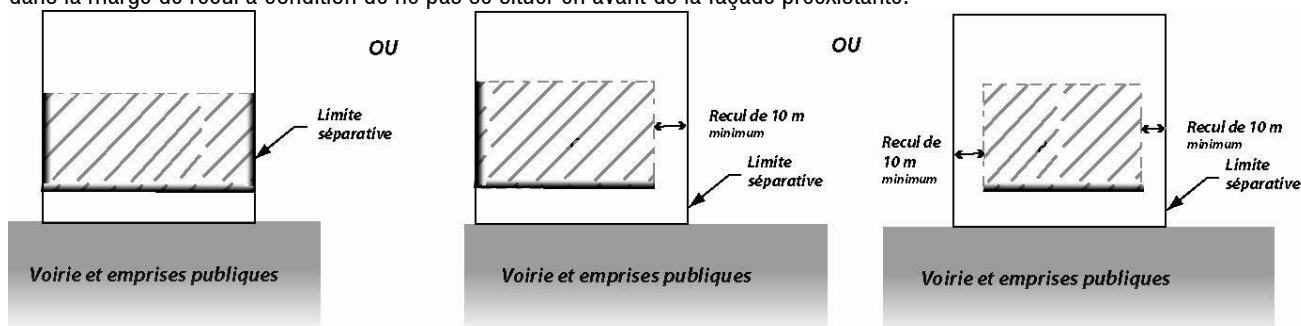
Toute construction devra s'implanter à 15 mètres minimum en retrait de l'alignement (emprise publique) existant ou prévu, **en tout point du bâtiment**. Ce recul devra être conçu pour que l'espace privé constitue un prolongement de l'espace public (absence de clôture), traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) et/ou de complémentarité (traitement végétal).



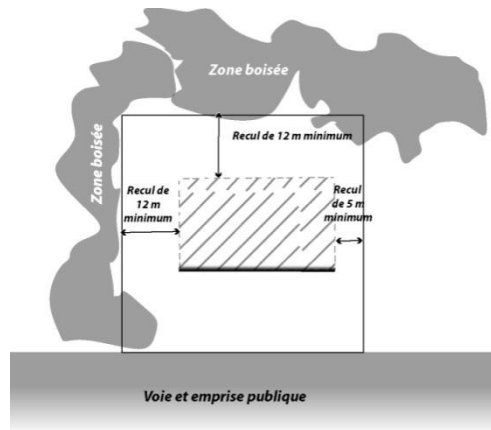
Les constructions indispensables au fonctionnement du service public peuvent être implantées différemment pour des impératifs techniques (poste de transformation, EDF, ...). Les constructions techniques d'intérêt général de moins de 20 m² hors œuvre pourront être plus proches de l'alignement sauf en cas d'atteinte à la sécurité des usagers de la route (effet de paroi ...).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence de zones boisées jouxtant à la parcelle, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres. L'agrandissement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.



Lorsqu'une limite séparative est en contact avec une zone boisée, la distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 12 mètres minimum, afin de réduire le risque de propagation des incendies de forêt.



Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin d'éviter la propagation des incendies, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres en tous points de bâtiment.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 10% de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

L'utilisation de tous les matériaux à caractère précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée se fondent en un seul bâtiment.

Sont interdits :

- tout pastiche régionaliste,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

Clôtures

Traditionnellement et culturellement, les propriétés bâties situées dans les espaces naturels ne sont pas matérialisées par une clôture.

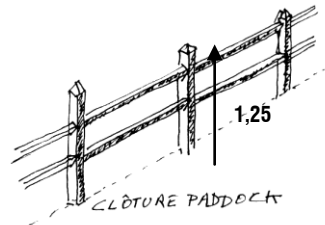
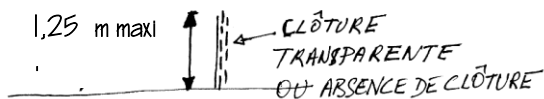
Les limites des parcelles seront ouvertes et non matérialisées par des clôtures.

Concernant les parties de parcelles nécessitant une clôture, les clôtures seront assurées par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage de la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,25 mètres.

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine, cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas où les limites ne sont pas marquées par des clôtures, un baradeau planté d'arbres feuillus peut venir marquer cette limite.



Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants sur les limites avec les voies et emprises publiques,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Portail

Pour respecter le caractère forestier de la zone, les portails en entrée de parcelle sont interdits.

Si le terrain est partiellement clôturé et qu'il y a nécessité d'un portail, ce dernier reprendra obligatoirement les motifs et la hauteur de la clôture.

Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.

Façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les bardages bois seront soit verticaux, soit horizontaux. L'usage systématique de la couleur blanche **est proscrite**.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,
- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,
- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes et les extensions présenteront des façades et proportions qui seront soit en harmonie avec les façades de la construction existante, soit se rapprocheront des annexes anciennes du secteur, c'est à dire présentant des façades bois.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Toitures

Les toitures seront en règle générale à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

La pente des toitures devra être comprise entre 38 et 48 %.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0,50 mètres des murs de façade. Les chevrons devront rester apparents, à l'exception des toitures terrasse.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants : En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension se fera dans la continuité des pentes existantes **avec un matériau identique à celui déjà en place (même type de tuile et même couleur)**.

Les débords de toiture seront de même dimension et de même facture que ceux existants.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires réservées aux manœuvres des véhicules doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.

Un plan précisant l'ensemble de ces dispositions sera annexé à la demande de permis de construire.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés'. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations en limites séparatives sont réalisées avec des essences locales et ne doivent excéder 1,20 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Règlement Zones Nai

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel peu équipée, d'habitat éclaté dit « d'airial ».

Est considéré comme airial tout espace enherbé ouvert et parsemé de chênes, généralement de forme circulaire à peu près régulière, où sont disposées en ordre dispersé, une maison d'habitation entourée de nombreuses dépendances et de petits éléments de type puits, four à pain, etc. qui étaient nécessaires à une activité agro-pastorale ou ayant conservé l'aspect de cette fonction initiale.

Cette zone est particulièrement concernée par le risque d'incendie de forêt, d'où la définition de règles particulières à cette zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article Nai 2 est interdite.

Sont interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec l'organisation traditionnelle de l'habitat de l'airial.
- les créations et extensions d'installations classées
- la construction nouvelle d'habitation, d'établissement industriel, commercial, artisanal, ou de service,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules tels que définis à l'alinéa b de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme

ARTICLE Nai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations désignées ci-après sont autorisées à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

- Le changement de destination de bâtiments typiques d'un airial traditionnel est autorisé sous réserve : qu'il ait pour effet de préserver l'aspect du bâti d'origine, qu'il conserve le volume existant, que les réseaux nécessaires soient présents et que le projet soit compatible avec le site et, ou, les activités sylvicoles et agricoles.

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date de la présente révision, sauf contre indication technique,

- la construction d'annexes à une habitation, aménagement ou équipement existant, tels que garages, remises, abris dans la limite de 40 m² de surface de plancher par annexe, à la condition que le caractère et les typologies existants soient respectés, et à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation.

- La reconstruction des bâtiments existants à la date de la présente révision dont les éléments porteurs restent en place sous réserve de conserver le volume d'origine.

- La réimplantation sur site de bâtiments typiques de l'airial traditionnel landais, dans la limite de 10% d'emprise au sol, sous réserve que les réseaux nécessaires soient présents et que le projet soit compatible avec le site, les activités sylvicoles et, ou agricoles.

- l'extension des constructions existantes limitée à 30% de la surface de plancher avant projet, à la condition de respecter la cohérence et le respect du volume initial, et qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif.

- les piscines, si possible dans des volumes existants ou situées à l'extérieur à condition d'avoir un liner dont la couleur sera adaptée au contexte forestier (sable, vert émeraude, gris, noir).

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

- Pour les parcelles en contact direct avec des zones forestières ou boisées, l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une "bandes de recul" obligatoire de 12 mètres, inconstructible et non clôturées, afin de permettre le passage des engins de secours et de lutte contre l'incendie en lisière des espaces naturels boisés ou forestiers non agricole.

- Concernant les constructions existantes implantées dans une "bandes de recul" de 12 mètres, en contact direct avec des zones forestières ou boisées, le changement d'usage pour habitation ou hébergement ne sera pas possible. Les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

- Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves de gaz, de fioul, même mobiles, sont autorisées à condition qu'elles soient situées à plus de 12 mètres des espaces boisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nai 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne). Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt et la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès charretier individuel et direct sur la RD 626 et la RD 651 sera interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

Les chemins privés ne devront en aucun cas recevoir un revêtement bitumé, bétonné ou un revêtement rendant les chemins imperméables. Les matériaux privilégiés seront la grave concassée.

Le terrain d'assiette du projet dispose par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public. En cas de voie en impasse, les accès devront disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE Nai 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles existants.

4.2 ASSAINISSEMENT

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être aménagée de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. A cet effet, les bardeaux devront obligatoirement être conservés et entretenus par les occupants.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

ARTICLE Nai 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

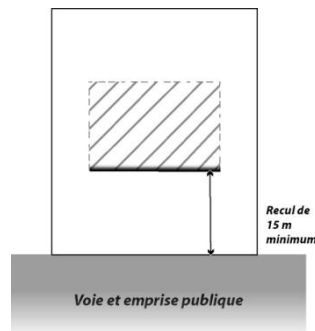
Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Règles générales

Les constructions à usage d'activité et d'habitation devront s'implanter à 15 mètres minimum en retrait de l'alignement (emprise publique) existant ou prévu, **en tout point du bâtiment**. Ce recul devra être conçu pour que l'espace privé constitue un prolongement de l'espace public (absence de clôture), traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) et/ou de complémentarité (traitement végétal).



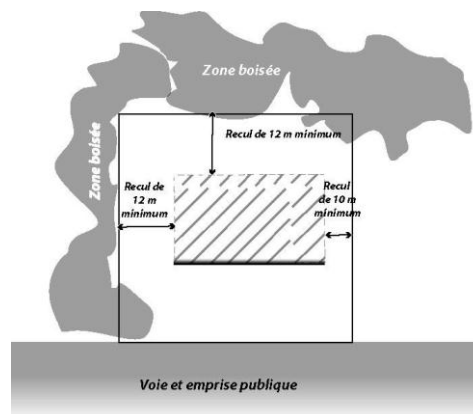
L'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, pourra être autorisé en prolongement de la façade préexistante, sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment.

Les constructions indispensables au fonctionnement du service public peuvent être implantées différemment pour des impératifs techniques (poste de transformation, EDF, ...). Les constructions techniques d'intérêt général de moins de 20 m² hors œuvre pourront être plus proches de l'alignement sauf en cas d'atteinte à la sécurité des usagers de la route (effet de paroi ...).

ARTICLE Nai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être :

- de 12 mètres minimum lorsque cette limite séparative est en contact avec une zone boisée,
- de 10 mètres minimum dans les autres cas.



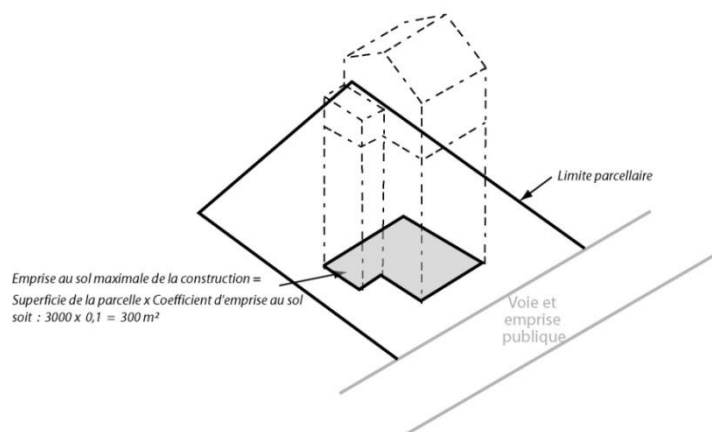
L'agrandissement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.

ARTICLE Nai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin d'éviter la propagation des incendies, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 10 mètres, **en tout point des bâtiments.**

ARTICLE_Nai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à 10% du terrain de l'assiette des constructions et de 5% pour les arials où s'appliquent les prescriptions **L123-1-5.7.**



ARTICLE Nai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à 7 mètres à l'acrotère (haut du mur d'un toit plat).

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage, sauf contre indication et nécessité technique.

ARTICLE Nai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

L'utilisation de tous les matériaux à caractère précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Toitures

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les matériaux autorisés sont : La tuile canal, tuile de Marseille et le chaume.

Concernant la couverture, si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.

Matériaux et façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large, les volets, s'il y en a, seront battants,

- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,

- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin.

Tout autre choix architectural dans ses proportions, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les annexes sont obligatoirement séparées des bâtiments d'habitation.

Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites. Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale, sont proscrites.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Avertissement - Esprit de la règle : Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment doit être déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires (façade Sud) et protéger l'habitation des vents froids en hiver (façade Ouest)
- en assurant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments l'hiver, produites par d'autres bâtiments ou les plantations végétales (implique des végétaux caducs de préférence).

Clôtures

En site d'airial, la parcelle n'est jamais clôturée en périphérie. Seul le potager était autrefois protégé du bétail par une barrière en bois, souvent à lattes verticales. Les limites des parcelles seront ouvertes et non matérialisées par des clôtures. La réalisation d'un baradeau planté d'arbres feuillus, s'il n'existe pas, peu venir marquer cette limite.

Par contre la fermeture partielle du terrain peut être envisagée (enclos, tour de piscines, etc.). L'implantation et le détail et l'aspect de l'enclos doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Dans ce cas, les clôtures seront assurées par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage de la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

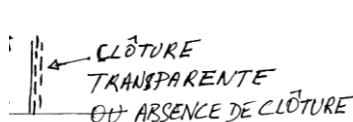
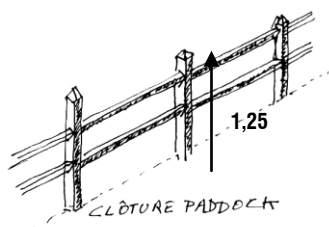
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,25 mètres. S'il y a un portail, ce dernier devra obligatoirement reprendre les motifs et la hauteur de la clôture.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, d'une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée.

La transition espace privé / espace public s'opère par un changement de végétation, un fossé, un baradeau, quelques sujets disposés en limite de façon discontinue. Les clôtures maçonnées sont interdites.



Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants sur les limites avec les voies et emprises publiques,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Règles applicables aux réhabilitations et extensions de bâtiments existants

Toitures

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension se fera dans la continuité des pentes existantes.

Les extensions doivent être couvertes du même modèle de tuile que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique.

Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les débords de toiture seront de même type, de même modénature et de même dimensions que ceux existants initialement.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Matériaux et façades

Les enduits seront obligatoirement identiques (**couleur, texture et finition**) à ceux mis en œuvre sur l'existant.

Pour les extensions, les bardages ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La couleur des **portes et menuiseries et des volets** devra être en harmonie avec l'existant.

Règles applicables aux constructions neuves

Toitures

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Pour les constructions présentant des toitures à 4 pans, cette toiture s'appliquera à l'ensemble du volume de l'habitation principale **et comprendra au moins un étage ou étage de comble.**

Les toitures des annexes auront au moins 2 pentes.

La pente des toitures devra être égale ou supérieure à 38 %.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles canal **ou équivalent** ou dites de Marseille. La teinte sera rouge orangé, unie, sans dessin, ou de ton vieilli. Les bâtiments pourront aussi être couverts de chaume

Les matériaux de couverture d'aspect précaire et ne s'intégrant pas au caractère de la zone (cf. inventaire) sont interdits.

Les enduits présenteront une finition talochée, gratté fin ou lissée.

En cas de (re)construction, la pose des bardages bois se fera dans le même sens que celui préexistant.

ARTICLE Nai 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et chemins.

Le stationnement sera de préférence couvert et abrité dans une des annexes.

ARTICLE Nai 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Les espaces libres ne devront en aucun cas être rendu imperméables. Ils seront aménagés et plantés d'essences locales dans le respect des caractéristiques paysagères de l'airial.

Le cœur de l'airial est un espace collectif enherbé ouvert et planté principalement de chênes (chêne pédonculé en majorité complété par du chêne tauzin et liège). On peut y trouver des châtaigniers, des pins parasols, des tilleuls et quelques essences complémentaires tel que des espèces fruitières.

Un travail d'entretien et de remplacement des vieux sujets par des essences identiques est obligatoire notamment dans les cas du chêne car pour beaucoup ce sont de vieux sujets.

Chaque vieux feuillus qui devra être coupé pour des raisons de dangerosité sera remplacé par une essence identique et devra faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Afin de renouveler la chênaie il est préconisé une gestion « naturelle » de la strate arborée, c'est-à-dire ne pas tondre l'herbe sur toute la surface et laisser des zones de friche pour laisser les semis de chênes se développer. Cette chênaie constitue un patrimoine paysager à préserver et elle constitue par sa disposition sur la parcelle (en périphérie ou au cœur de l'espace habité), avec l'espace ouvert enherbé à protéger les habitations des risques de feux de forêt. Elle crée une transition entre la forêt exploitée de pins et le cœur de l'airial

Autre caractéristique de l'airial c'est la présence de bardeaux, et de fossés drainant les espaces habités et les cultures. Ils doivent être obligatoirement conservés, entretenus et développés par les propriétaires.

Traditionnellement et culturellement, les airials ne sont pas matérialisés par une clôture. Seuls sont clos quelques petits espaces comme le potager, des enclos d'élevages, etc. Ces types de clôture peuvent être repris pour la réalisation de piscine, tennis, etc.

Les chemins d'accès aux habitations (chemins blancs) sont en grave ou en sable. Ils ne pourront en aucun cas être bitumés ou bétonnés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En application de l'article R.123-9.5° du Code de l'Urbanisme, le C.O.S. est limité à 0,1.

REGLEMENT ZONE Nqf

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, peu équipée, d'habitat éclaté, peu dense, dans un même secteur appelé « quartier forestier ». L'enjeu étant de préserver le caractère de ces zones, seules les extensions et les réhabilitations des éléments bâtis existants sont autorisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nqf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article Nqf 2 est interdite.

Les constructions ou installations qui, par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec l'organisation traditionnelle de l'habitat de l'airial sont interdites.

Les créations et extensions d'installations classées sont interdites.

ARTICLE Nqf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations désignées ci-après sont admises à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

- La reconstruction des bâtiments existants à la date de la présente révision dont les éléments porteurs restent en place sous réserve de conserver le volume d'origine.
- La réimplantation sur site de bâtiments typiques de l'airial traditionnel landais, dans la limite de 10% d'emprise au sol, sous réserve que les réseaux nécessaires soient présents et que le projet soit compatible avec le site, les activités sylvicoles et, ou agricoles.
- la construction d'annexes à une habitation, aménagement ou équipement existant, tels que garages, remises, abris dans la limite de 40 m² de surface de plancher par annexe, à la condition que le caractère et les typologies existants soient respectés, et à l'exception de toute occupation temporaire ou permanente à usage d'habitation. Les annexes sont obligatoirement séparées des bâtiments d'habitation.
- l'extension des constructions existantes limitée à 30% de la surface de plancher avant projet, à la condition de respecter la cohérence et le respect du volume initial, et qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif.
- les piscines, si possible dans des volumes existants ou situées à l'extérieur à condition d'avoir un liner dont la couleur sera adaptée au contexte forestier (sable, vert émeraude, gris, noir).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date de la présente révision, sauf contre indication technique,
- Concernant les constructions existantes implantées dans une "bandes de recul" de 12 mètres, en contact direct avec des zones forestières ou boisées, les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul seront proscrits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nqf 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt et la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

ARTICLE Nqf 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'aménagement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, des aménagements devront être faits par le pétitionnaire pour ne pas faire obstacle à leur libre écoulement. En l'absence de réseau d'eau pluviale, et en cas d'impossibilité d'infiltration, le rejet au milieu naturel ne doit pas dépasser 3 l/s/ha.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

ARTICLE Nqf 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nqf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

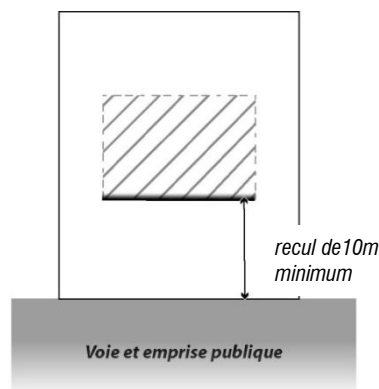
Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Rénovations et extensions

A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une extension, les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques **de 10 mètres** minimum de l'emprise publique, **en tout point du bâtiment**.

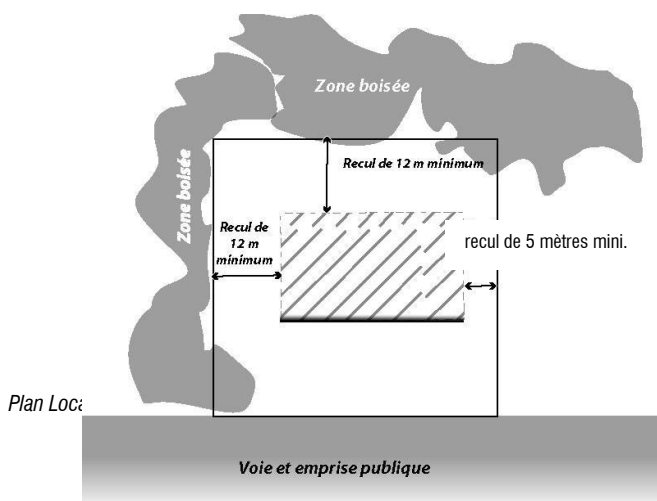
L'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, pourra être autorisé en prolongement de la façade préexistante, à la condition qu'il n'empiète pas sur la marge de recul observée par le bâtiment.



ARTICLE Nqf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

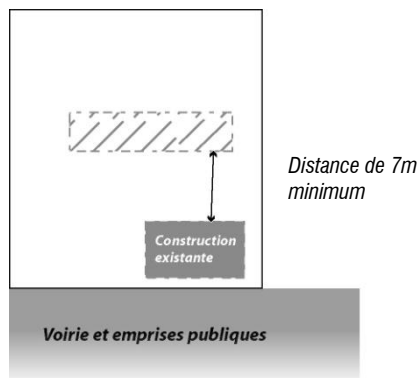
La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 12 mètre minimum lorsque cette limite séparative est en contact avec une zone boisée et de 5 mètres minimum dans les autres cas.

L'agrandissement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé dans la marge de recul à condition de ne pas se situer en avant de la façade préexistante.



ARTICLE Nqf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de conserver le caractère de la zone et d'éviter la propagation des incendies, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à **7 mètres, en tout point des bâtiments**.



L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble construit intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

La disposition des constructions annexes doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent et doit respecter le caractère général du lieu.

Les annexes du corps principal devront être séparées du volume de l'habitation.

Les constructions annexes à l'habitation, ne dépassant pas une hauteur de **2,5 mètres** mesurée à l'égout du toit pourront être implantées sur limites séparatives sans être mitoyennes des autres bâtiments. Dans ce cas, aucune ouverture ne sera autorisée sur les façades implantées sur la limite séparative..

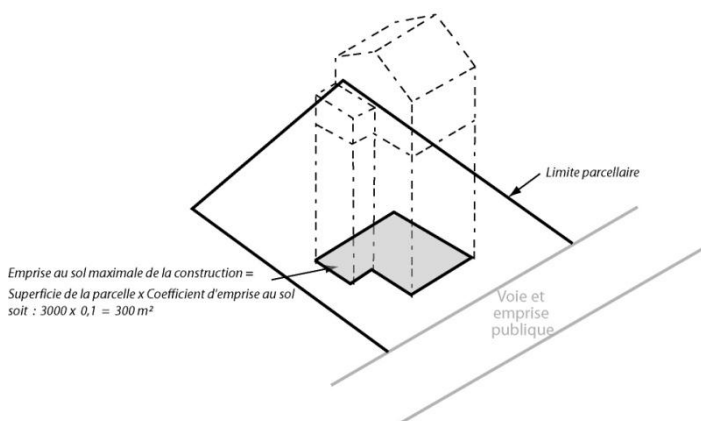
Toute implantation de piscine devra respecter un recul au moins égal à 2.50 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Aucune ouverture n'est autorisée sur les façades implantées sur la limite séparative.

ARTICLE Nqf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à **15%** du terrain de l'assiette des constructions.

Exemple : Calcul de l'emprise au sol maximale pour une parcelle de 3000 m²



ARTICLE Nqf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à 7 mètres à l'acrotère (haut du mur d'un toit plat).

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE Nqf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'utilisation de tous les matériaux à caractère **précaire est proscrite. (matériau brut destiné à être peint ou enduit, bardage et plaque métalliques brut n'ayant reçu aucune finition, etc.), etc.**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Règles applicables à l'ensemble des constructions

Les extensions des constructions existantes devront respecter la cohérence et le respect du volume initial.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Les toitures seront en règle générale à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local.

Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Les toitures des annexes auront à minima 2 pentes.

La pente des toitures devra être égale ou supérieure à 38 %.

Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 0.50 mètres des murs de façade et les chevrons devront demeurer apparents.

Les toitures **à pentes** doivent être couvertes de tuiles de type canal ou Marseille. **La couleur sera rouge, unie ou de ton vieilli, sans dessin.**

Les toitures terrasses sont possibles dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment. Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire **(matériaux brut destinés à être peints, etc)** et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Matériaux et façades:

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

- La pose des bardages bois se fera soit vertical, soit horizontal sur l'ensemble de la construction.

- Les ouvertures seront à linteaux droit et plus hautes que large,

- les volets, les bardages ainsi que les avants toit seront d'aspect bois,

- les menuiseries seront d'aspect bois ou métal.

- Sauf contre indication technique, les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière. La finition sera lissée, talochée ou gratté fin.

Tout autre choix architectural dans **ses** proportion, matériaux ou textures devront être argumentés et cohérents sur l'ensemble du projet.

Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au présent règlement.

- pour les enduits, teinté dans la masse ou recevant un badigeon à base de chaux, blanc cassé à cendre beige foncé,

- Pour les menuiseries et volets, couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, rouge-brun,

- Pour les bardages coloris naturel du bois ou tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli,

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les enduits présenteront une finition talochée ou lissée **ou gratté fin.**

Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit,
- Toutes constructions en madriers ou rondins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle.
- Les modèles et références architecturales importées tel quel, sans adaptation pour une meilleure intégration locale.

Règles applicables aux réhabilitations et extensions de bâtiments existants

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée se fondent en un seul bâtiment.

Toitures et couvertures

Dans le cas de réhabilitation, la géométrie et le nombre de pentes resteront inchangés. Les toitures terrasses sont possibles **dans la limite de 30 % de la totalité de la surface couverte du bâtiment.**

En cas d'extension et/ou modification des toitures, les pentes doivent être identiques à celles d'origine.

Les extensions, réhabilitations ou réfection de couverture doivent être couvertes du même modèle de tuile que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique.

Les débords de toiture seront de même type, de même modénature et de même dimensions que ceux existants initialement.

Les matériaux de couverture d'aspect précaire (matériau brut destiné à être peint, bardage et plaque métalliques brute n'ayant reçu aucune finition, etc.) et ne s'intégrant pas au caractère de la zone sont interdits.

Les avants toits seront réalisés en voligeages sur chevrons et non en lambris.

Les matériaux suivants sont proscrits : les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux.

Matériaux et façades

Les enduits seront obligatoirement identiques (couleur, texture et finition) à ceux mis en œuvre sur l'existant.

Pour les extensions, les bardages ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Lors de réhabilitation, le bardage devra être posé dans le même sens que celui d'origine. Les planches devront avoir la même largeur.

La couleur des portes et menuiseries et volets devra être en harmonie avec l'existant.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

Tout apport de terre à moins de 2 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

Eco-conception

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'intégration de châssis de toiture et de capteurs solaires doit s'inscrire dans le rythme de la trame des ouvertures des façades. La multiplicité des dimensions et des implantations est proscrite.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés sous condition d'être intégrés à la construction et, ou à l'aménagement de la parcelle.

Clôtures

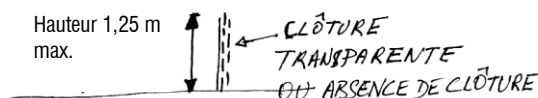
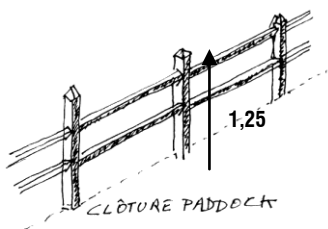
Les limites des parcelles seront ouvertes et non matérialisées par des clôtures.

Concernant les parties de parcelles nécessitant une clôture, les clôtures seront assurées par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage de la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,25 mètres.

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, une haie d'essences variées ou monospécifiques de type feuillus dans le cas d'une haie parée (exemple de l'aubépine, cf. schéma ci-dessous).

Dans le cas où les limites ne sont pas marquées par des clôtures, un baradeau planté d'arbres feuillus peut venir marquer cette limite.



Sont interdits :

- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants sur les limites avec les voies et emprises publiques,
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, que la gêne soit permanente ou saisonnière.

Portail

Pour respecter le caractère forestier de la zone, les portails en entrée de parcelle sont interdits.

Si le terrain est partiellement clôturé et qu'il y a nécessité d'un portail, ce dernier reprendra obligatoirement les motifs et la hauteur de la clôture. Les portails devront être de facture simple, sans motifs, de même hauteur que la clôture et devront s'accorder avec les textures et couleurs des façades.

ARTICLE Nqf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être, assuré en dehors des voies publiques et des chemins.

ARTICLE Nqf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Les espaces libres ne devront en aucun cas être rendus imperméables. Ils seront aménagés et plantés d'essences locales dans le respect des caractéristiques paysagères du quartier.

Ses caractéristiques paysagères sont identiques à celle de l'airial. Ainsi 60% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces libres ou espaces verts plantés en pleine terre.

Le cœur de l'airial est un espace collectif enherbé ouvert et planté principalement de chênes (chêne pédonculé en majorité complété par du chêne tauzin et liège). On peut y trouver des châtaigniers, des pins parasols, des tilleuls et quelques essences complémentaires tel que des espèces fruitières.

Un travail d'entretien et de remplacement des vieux sujets par des essences identiques est préconisé notamment dans les cas du chêne car pour beaucoup ce sont de vieux sujets.

Afin de renouveler la chênaie il est préconisé une gestion« naturelle » de la strate arborée, c'est-à-dire ne pas tondre l'herbe sur toute la surface et laisser des zones de friche pour laisser les semis de chênes se développer. Cette chênaie constitue un patrimoine paysager à préserver et elle constitue par sa disposition sur la parcelle (en périphérie ou au cœur de l'espace habité), avec l'espace ouvert enherbé à protéger les habitations des risques de feux de forêt. Elle crée une transition entre la forêt exploitée de pins et le cœur de l'airial

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nqf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

TITRE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER :

Avertissement

L'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturels, historiques, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protections.

A ce titre, au-delà des dispositions générales du Titre 1 et des dispositions applicables aux zones concernées contenues dans les Titres 2 à 6 du règlement, certains édifices ou sites sont soumis à des mesures de protections et de mise en valeur spécifiques qui se traduisent sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet. Ces mesures de protection permettent quand même des évolutions et des adaptations.

Ainsi, sur le plan de zonage sont repérés des parcelles, par des représentations particulières, qui indiquent les bâtiment ou sites particuliers à protéger au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'urbanisme. Toutes interventions sont soumises à des conditions spécifiques dans le présent règlement, selon la les modalités suivantes :

- **Les édifices singuliers et les ensembles bâtis et paysagers sont délimités sur le plan de zonage par un aplat.**
- **L'ensemble de ces éléments fait l'objet de prescriptions spécifiques, au-delà des règles de chaque zone dont ils font partie.**

Les prescriptions sont communes à toutes les constructions de même typologie et doivent être ajustées aux caractéristiques des bâtiments en question en terme d'architecture (matériaux, proportions, etc.) et de composition générale (implantation dans le site, couleur, etc.).

Pour ce qui concerne l'approche paysagère, des prescriptions communes sont applicables à l'ensembles ces quartiers et airials repérés au plan de zonage.

Dispositions particulières au titre de l'article L123-15..7° du Code de l'Urbanisme :

Éléments intéressants compris dans les zones urbaines :

Sont concernés :

- La place de l'église
- Les immeubles intéressants et remarquables délimitant la place de l'église

N°	Secteurs concernés par l'application de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme	Parcelles concernées
1	Place du bourg	67, 72, 73, 74, 82, 1612,1845

1 – La place du bourg :

Prescriptions générales

Sauf contraintes techniques fortes et prouvées, liées à l'état de la construction (Par exemple, désordre irréversibles dans les structures, etc.), un projet de réhabilitation, d'extension ou de surélévation peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte aux ensembles repérés. Les principales raisons concernent l'implantation, la volumétrie du projet, ou le traitement des façades, des toitures ou bien les matériaux et techniques utilisées non en adéquation avec le bâti originel.

La démolition d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant et qu'elle ne présente pas un intérêt historique et culturel.

Les modifications d'aspect extérieur auront pour but de respecter et mettre en valeur les éléments existants.

Les modifications ou réhabilitations d'édifices, doivent prendre en compte les rythmes des façades composant un alignement. C'est-à-dire prendre en compte les rythmes horizontaux (soubassement, bandeaux etc.) et verticaux (travées, gabarits, entraxes, hauteur des percements, etc.

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Toiture :

- Lors de restauration ou de réhabilitation, les matériaux de couvertures resteront identiques à ceux existants. si la tuile est utilisée, la couleur sera rouge orangé, unie ou de ton vieilli, sans dessin.
 - Pour la pose de tuiles canal, préférer la pose de tuiles neuves à crochets puis recouvrir de tuiles de récupération. Les tuiles faitières seront bâties au mortier de chaux ou posés à sec de manière traditionnelle.
 - Les parties de toitures nouvelles devront respecter les matériaux de couverture existants et s'inscrire dans la continuité.
 - Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement.
 - Les débords de toit seront conservés et les chevrons devront demeurer apparents, s'ils l'étaient. La pose de lambris est interdite s'il n'existait pas auparavant.
 - L'évacuation des eaux par gouttières et chenaux sera remise en place si elle était présente.
- Les gouttières et décentes seront en zinc ou en cuivre.
- Pour la cohérence architecturale, les pentes de toit d'origine seront conservées, y compris sur les annexes.
 - Les cheminées seront conservées et restaurées à l'identique.

Façade :

- Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants avant travaux.
- Les enduits seront de type traditionnel (*mortier de chaux naturelle*) et de finition identique à celle déjà existante. Les enduits cimentés sont interdits.
- La pierre devra être nettoyée avec des techniques de brossage ou de gommage. L'emploi du chemin de fer (sauf pour solution curative) est interdit.
- Les enduits destinés à protéger les maçonneries seront conservés. L'enduit devra rester au nu des matériaux restants apparents (bois ou pierre).
- Les détails originels d'application d'enduit ou de peinture seront respectés.
- Les enduits plastiques sont interdits.
- Les enduits tyroliens ne seront utilisés que sur des immeubles de style caractéristique.
- La peinture de la pierre existante en façade est interdite

- Le rythme et la proportion des percements nouveaux devront respecter les éléments structurels et être en harmonie avec les proportions et volumes existants.
- Les menuiseries devront être de préférence en bois.
- Les volets devront être conservés et s'ils doivent être changés, ils demeureront identiques à ceux préexistants.
- La gamme de peinture, utilisée pour les éléments du bâtiment, devra être harmonieuse et respectueuse de l'environnement immédiat. Les couleurs vives ou se référant à d'autres entités régionales sont proscrites.
- L'implantation et le scellement d'appareil de climatisation sont interdits en façade d'immeuble. Ils devront être installés à l'intérieur de l'immeuble et déboucher dans les combles.
- Lorsqu'il y aura impossibilité de sortir en toiture, les appareils de climatisation, ou autre, devront être intégrés dans le volume bâti. L'ouverture ainsi créée sera équipée de grille ou d'éléments bois, type brise soleil ne faisant pas paraître le dispositif.
- Les bardages bois ne seront remplacés que par des bardages identiques.

Autres éléments constitutifs :

- Les agrandissements et extensions ne se feront que par des volumes simples et en harmonie avec le bâti existant.
 - Les pentes de toit, pour les extensions, seront identiques et dans le prolongement de la toiture existante.
 - Dans le cas d'extension, le matériau de couverture sera lui aussi le même que celui existant.
 - Les constructions et ouvrages, construits à l'origine en pierre de taille apparente devront être conservés et restaurés. Les matériaux utilisés devront se rapprocher le plus possible par leur aspect, leur couleur et leur nature de la pierre d'origine de la construction
 - Les charpentes seront maintenues ou le cas échéant restituées, de même que les éléments de modénature ou de sculpture.
 - Concernant les clôtures, tous les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés selon des dispositions accordées à l'architecture des immeubles voisins. Les clôtures anciennes, en pierre ou fer forgé, devront être conservées et devront servir de "modèle".
 - Les essences choisies pour entretenir, recomposer ou étendre les jardins, devront respecter le vocabulaire végétal initial (souvent en rapport avec les différentes époques de réalisation et le type d'architecture des maisons présentes).
 - Les murs de clôtures devront être restaurés à l'identique.
- Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire des sujets.
- Les haies, lorsqu'elles sont présentes seront replantées, si possible, avec des essences indigènes.
 - La création de haies mono-spécifique de résineux est proscrite.

Dispositions particulières au titre de l'article L123-1.5.7° du Code de l'urbanisme :

Quartiers et airials présentant un intérêt patrimonial.

Introduction

L'airial landais est lié à l'ancien mode d'économie agro-pastorale implanté dans une lande pratiquement déserte et marécageuse. Ce lieu est devenu aujourd'hui une clairière habitée au milieu d'une immense forêt de pins.

Une des caractéristiques réside dans la composition de cette ferme à cour ouverte avec maisons et dépendances séparées.

L'airial est l'unité de base du quartier. Il est installé sur un terrain relativement plat, souvent à proximité d'un ruisseau. La pelouse plantée de chênes est le principal paysage de l'airial et du quartier.

Les parcelles ne sont pas, traditionnellement, matérialisées par une clôture.

L'airial est un ensemble de constructions au nombre variable. Généralement on y trouve au moins une maison d'habitation, entourée de dépendances spécifiques (bordes, parc à moutons, fenil, étable, charreterie, grange, poulailler, four, puit, etc.)

Avertissement - Esprit de la règle :

L'éventuel changement de destination du bâti de ce « patrimoine vernaculaire » ne vise pas à prendre celui-ci et à le transformer du tout au tout car il s'agit malgré tout de conserver et de maintenir le « caractère rural », de celui-ci, souvent délaissé, puis repris parfois de manière peu délicate.

L'objet n'est pas ici de le « maquiller » sous une « apparence nouvelle hexogène ».

C'est pourquoi, dans tous les cas de travaux autorisés, il s'agira de rester humble et très prudent.

Il est d'ailleurs ici fortement recommandé de consulter la Charte de la Communauté de Commune du Pays d'Albret, l'inventaire des airials et quartiers réalisé pour établir le diagnostic du présent PLU et de ne pas hésiter à solliciter l'avis d'hommes compétents et qualifiés afin de se faire épauler dans cette entreprise.

Prescriptions générales

Le projet doit :

- sauf contraintes techniques de solidité et de structures irréversibles, conserver les dépendances des maisons d'habitations, qui présentent un intérêt culturel et historique repérés dans l'inventaire annexé au présent dossier de PLU.
- Conserver les caractéristiques et particularités constructives initiales. En particulier les soubassements, qu'ils soient de remplissage entre poteaux ou sous forme de murets de ceinture portant l'ensemble des pans de bois.
- Préserver au mieux la composition initiale des façades principales,

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonction d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante, être en harmonie avec les bâtiments existants dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Les projets pourront présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée se fondent en un seul bâtiment.

- Dans le cas de réhabilitation ou de restauration, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et si possible les épaisseurs des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Les surélévation et extensions des constructions et dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes, et aux compositions d'ensemble,
- Les couvertures et leurs sujétions devront s'accorder avec l'architecture des édifices,

En cas de rénovation, les travaux devront respecter les matériaux, leur mises en œuvre,

- Conserver ou remettre en valeur les bardeaux ou fossés constituant un outil de gestion des eaux et une particularité culturelle locale,
- Conserver les chênaies et les chênes isolés dans les airials et quartiers,

Toiture :

- Lors de restauration ou de réhabilitation, les matériaux de couvertures resteront identiques à ceux existants. Les tuiles seront rouge foncé, (et) ou vieilles.

- Pour la pose de tuiles canal, préférer la pose de tuiles neuves à crochets puis recouvrir de tuiles de récupération. Les tuiles faîtières seront bâties au mortier de chaux ou posés à sec de manière traditionnelle.

- Les débords de toit seront conservés et les chevrons devront demeurer apparents, s'ils l'étaient. La pose de lambris est interdite s'il n'existait pas auparavant.

- L'évacuation des eaux par gouttières et chenaux sera remise en place si elle était présente.

Les gouttières et décentes seront en zinc ou en cuivre.

- Pour la cohérence architecturale, les pentes de toit d'origine seront conservées, y compris sur les annexes.
- Les cheminées seront conservées et restaurées à l'identique.

Façade :

- Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants avant travaux.
- Les enduits seront de type traditionnel (mortier de chaux naturelle) et de finition identique à celle déjà existante. Les enduits ciments sont interdits.
- La pierre devra être nettoyée avec des techniques de brossage ou de gommage. L'emploi du chemin de fer (sauf pour solution curative) est interdit.
- Les enduits destinés à protéger les maçonneries seront conservés. L'enduit devra rester au nu des matériaux restants apparents (bois ou pierre).
- Les détails originels d'application d'enduit ou de peinture seront respectés.
- Les enduits plastiques sont interdits.
- Le rythme et la proportion des percements nouveaux devront respecter les éléments structurels et être en harmonie avec les proportions et volumes existants.
- Les montants et petits bois des portes et menuiseries devront être le plus fin possible et de préférence en bois et d'une couleur autre que blanc,
- Les volets, s'ils existent, devront être conservés et s'ils doivent être changés, ils demeureront identiques à ceux préexistants.
- La gamme de peinture, utilisée pour les éléments du bâtiment, devra être harmonieuse et respectueuse de l'environnement immédiat. Les couleurs vives ou se référant à d'autres entités régionales sont proscrites.
- L'implantation et le scellement d'appareil de climatisation sont interdits en façade de bâtiment. Ils devront être installés de manière à ne pas être visible.
- Lorsqu'il y aura impossibilité de sortir en toiture, les appareils de climatisation, ou autre, devront être intégrés dans le volume bâti. L'ouverture ainsi créée sera équipée de grille ou d'éléments bois, type brise soleil ne faisant pas paraître le dispositif.
- Les bardages bois ne seront remplacés que par des bardages identiques.

Autres éléments constitutifs :

- Les agrandissements et extensions ne se feront que par des volumes simples et en harmonie avec le bâti existant.
- Les clôtures ne sont pas indispensables. Seuls étaient clos par nécessité des petits espaces comme le jardin potager, les enclos d'élevage, etc. Aujourd'hui peuvent être clos les terrasses, piscines ou tennis... Il sera préféré la création de clôture par haies vives d'essences locales, éventuellement doublée, côté intérieur, d'un grillage. Ce dispositif peut être complété par des masses végétales judicieusement disposées pour suffire à assurer l'intimité.
- Les essences choisies pour entretenir, recomposer ou étendre les jardins, devront respecter le vocabulaire végétal initial (souvent en rapport avec les différentes époques de réalisation et le type d'architecture des maisons présentes).
- Les barradeau devront être entretenus et restaurés à l'identique.
- Les haies, lorsqu'elles sont présentes seront replantées, si possible, avec des essences indigènes.
- La création de haies mono-spécifique de résineux est proscrite.

N°	Secteurs concernés par l'application de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme	Parcelles concernées
	<i>Airials et quartiers</i>	
1	Airial « Bos de Mouréou »	329, 1476, 1477, 1479, 1481, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511
2	Airial « Brans »	378, 382, 383, 390, 391, 392, 393, 394
3	Airial « Couyalas »	267, 570, 572, 574, 576, 578
4	Airial « Molle Vieille »	1198, 1203, 1204, 1205, 1206, 1208, 1209
5	Airial « Serps »	256, 257, 541
6	Quartier « Lespezouta »	802, 803, 811, 812, 813, 814, 815, 844, 845, 846, 848
7	Quartier « Lestantade »	409, 410, 411, 441, 442, 443, 445

Dispositions particulières au titre de l'article L123-1.5.7° du Code de l'urbanisme :

Lagunes présentant un intérêt écologique, historique, culturel et paysager.

Introduction

Reliques de la période glaciaire, les lagunes sont des mares soit temporaires ou soit permanentes de forme circulaire à elliptique, alimentées principalement par les eaux souterraines, qui subsistent là où le terrain a été le moins drainé.

De par la végétation qui s'y développe spontanément, les lagunes constituent un milieu naturel riche avec une faune et une flore diversifiées. Au cœur du massif forestier, ces espaces ouverts présentent également un intérêt paysager certain.

La préservation de ces sites revête également un intérêt culturel et historique dans la mesure où :

- les lagunes étaient intégrées à la vie agropastorale autrefois observée sur le territoire (on y pêchait, on pouvait y laver le linge, on disposait de réserves d'eau pour contrôler les incendies d'écobuage, les animaux s'y abreuvaient...)
- et où le drainage systématique entrepris après la loi de Napoléon III les a pratiquement fait disparaître. L'intensification agricole et sylvicole par le drainage important qu'elle suppose, a en effet entraîné la disparition d'un grand nombre de ces lagunes.

Il s'agit de préserver les lagunes identifiées de toute occupation ou installation préjudiciable à leur caractère naturel, soit :

- la lagune de LaTapy située à cheval sur les communes de Labrit et de Vers, qui est classée en zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles depuis le 7 Août 2007, dans un objectif de protection et de mise en valeur du site,
- et les lagunes associées au ruisseau de Bertin.

Prescriptions générales

Tout projet devra :

- conserver le caractère naturel du site,
- concourir à la protection de la végétation aquatique de la lagune.

Tous les travaux ayant pour effet l'imperméabilisation des sols ou le drainage sont proscrits, en l'absence de projet de mise en valeur du site naturel.

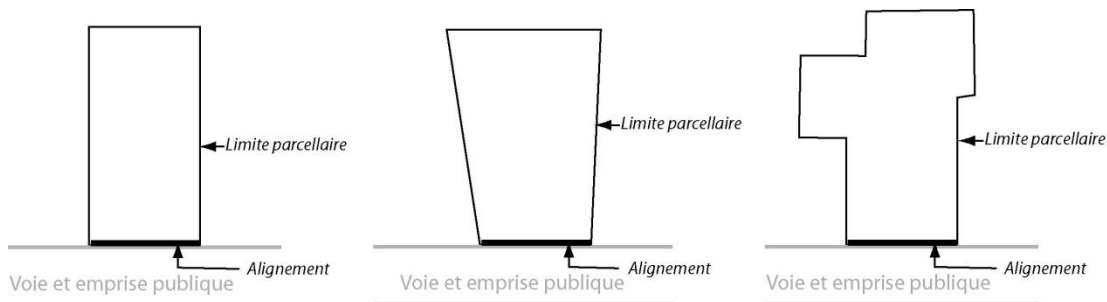
N°	Secteurs concernés par l'application de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme	Parcelles concernées
	<i>Lagunes</i>	
1	Lagune de La Tapy	593, 594, 595, 597, 630, 631, 647, 649
2	Lagunes associées au ruisseau de Bertin	125, 27 C et 28 C et e

ANNEXES

DEFINITIONS

ALIGNEMENT (article 6)

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».



ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment, mais constituant sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, abri de jardin...).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) (article 14)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain. Le calcul de la surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction et de la surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction (S.H.O.N.) est précisé par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de planchers des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles issues de l'arrosage, du lavage des véhicules, des voies publiques ou privées, des fontaines, des vidanges des piscines, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

EMPRISE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

Surface de terrain occupée par une construction (somme de toutes les surfaces bâtie), construites ou à construire en rez-de-chaussée, après déduction des surfaces non closes telles que terrasses, auvents, circulations

Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface de l'assiette foncière support de la construction. Il comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiées au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiment surplombant le sol.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GÉNÉRAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général),

dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

ENSEMBLE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Il s'agit d'une forme d'habitat individuel groupé comportant un logement par bâtiment où l'entrée est individualisée. Les constructions sont contiguës aux limites séparatives où forment, parallèlement à la voie, un ensemble bâti continu.

ESPACE BOISE

dans le cadre du PLU, peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer.

Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Situé en zone urbaine, l'EBC est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Le classement s'exprime par une légende particulière sur les documents graphiques (cercles comprise dans un quadrillage orthogonal). L'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, en revanche, il peut faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

Enfin, **le déclassement d'un EBC ne peut pas se faire par une modification du PLU** (article L 123-13 du code de l'urbanisme).

ESSENCES LOCALES

Arbres locaux : Chêne pédonculé, tauzin, liège, vert; châtaignier; pin maritime; pin franc; bouleau; acacia; tilleul; aubépine; aulne; frêne; sorbier; poirier; pommier sauvage; pêcher; cerisier; prunier.

Arbustes et plans locaux : noisetier, houx, arbousier, néflier, cognassier, sureau, bourdaine, figuier, genêt; bruyère cendrée, callune, ajonc.

EXPLOITATION AGRICOLE

Unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit de la surface minimum d'installation par le nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont les bâtiments d'exploitation, les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

Tout travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent une des pièces du PLU. Il s'agit d'une pièce facultative.

C'est un document écrit et (ou) graphique qui pour vocation de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de zones ou secteurs particuliers.

UNITÉ FONCIERE OU PROPRIÉTÉ FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

Annexes : COULEURS PROPOSEES

pour les menuiseries, volets et systèmes d'occultation :

teintes RAL suivantes :



pour les murs :

