

CHAPITRE 4

AU : ZONE A URBANISER

La zone AU, zone à urbaniser correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

- 1.1.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Constructions

- 1.1.2 Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt.

Dépôts

- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Campings

- 1.1.7 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.8 Les Habitations Légères de Loisirs, les Résidences Mobiles de Loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :

- 1.1.10 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 0,5 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 0,5 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles respectent une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers prévus dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation,
- elles comportent une affectation d'un minimum de 30 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou maisons de ville,
- elles comportent une affectation d'un minimum de 50% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

1.2.2 Les permis d'aménager, les permis valant division et les déclarations préalables pour les divisions foncières non soumis à permis d'aménager, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

1.2.3 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif (*pièce 6.1 du PLU*) à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

1.2.4 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les secteurs d'aléas moyen et fort¹ sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

1.2.5 La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 20 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

1.2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

1.2.7 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

1.2.8 Les constructions nouvelles à condition de présenter une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

¹ Voir cartographie du risque retrait-gonflement des argiles en annexe

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

- 1.2.9 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.9 à 1.2.13 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.9 à 1.2.13, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

Constructions nouvelles

- 1.2.10 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.11 Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas à condition qu'elles tiennent compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- 1.2.12 Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains à condition de respecter les conditions suivantes :
- réalisation d'une étude géotechnique spécifique qui devra déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.
- 1.2.13 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.14 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.14 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.15 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
 - 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.9 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
 - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements
- 1.3.10 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.
- 1.3.11 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dalles gazon, ...)



Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées au logement individuel</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement collectif</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤ 40 m ² : 1 place par logement. - surface de plancher > 40 m ² : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement (EHPAD,...)</u>	Il est exigé au minimum 0,5 places de stationnement par unité d'hébergement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente < 75 m ² : 2 places de stationnement Surface de vente > 75 m ² , 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat</u>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

1.3.12 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.5 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - Les piscines.
- 2.1.2 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

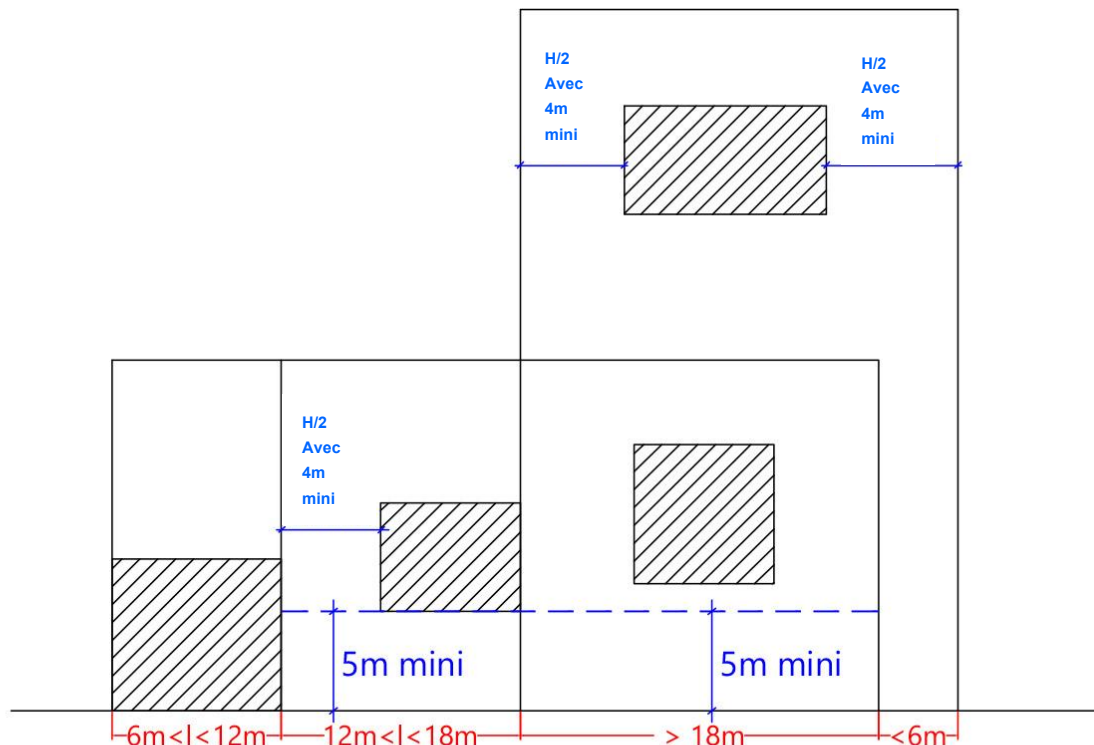
- 2.1.3 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- 2.1.4 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- 2.1.5 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.3 à 2.2.6 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - Les piscines.
- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

- 2.2.3 Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure à 6 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).
- 2.2.4 Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 6 m et inférieure ou égale à 12 m : en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre,
- 2.2.5 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).
- 2.2.6 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).
- 2.2.7 Quelle que soit la largeur de la parcelle :
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.



Voie et emprise publique

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- 2.3.2 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.
- 2.3.3 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,50 m au faîtage.
- 2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**OBJECTIFS :**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.11 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.12 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.13 Les couvertures des constructions devront être réalisées :
- en métal (zinc, bac acier, ...)
 - en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35%.
- 2.5.14 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.15 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.16 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.17 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.18 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.19 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.20 Les bardages en bois massif ou en matériaux d'aspect équivalent de teinte naturelle sont également admis, (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.21 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- 2.5.22 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.23 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. Les toits terrasses sont également admis.
- 2.5.24 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

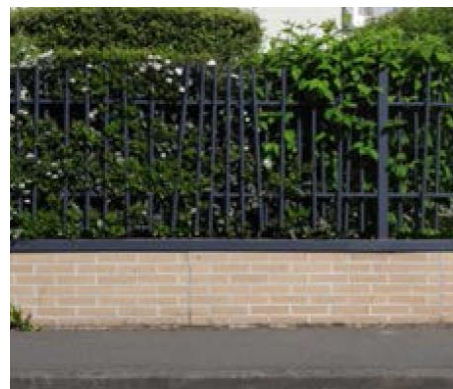
2.5.25 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. L'édification et la modification de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).
4. Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
 - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
 - La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
 - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

2.5.26 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre d'une hauteur maximum de 1,20m éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.



- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

**2.5.27 Sur limites séparatives seules sont autorisées :**

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de treillages métalliques, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture.
Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. La destruction partielle ou totale des éléments paysagers identifiés et reportés comme tel au document graphique est interdite.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

- 2.6.2 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain par des sujets de taille avancée.
- 2.6.5 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 25 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.6 Il pourra être envisagé une répartition différente des 25 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; sur-largeurs plantées des emprises des voies.
- 2.6.7 Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales.
- 2.6.8 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m² : 20 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 350 m² et inférieures à 700 m² : 35 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 700 m² : 40 %.
- 2.6.9 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Les accès individuels devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.3 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.4 Les accès à la voie de desserte des projets (en particulier, concernant les parcs de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations) doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte du projet. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie devra être conforme à la réglementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Elle ne sera pas inférieure à 6m et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.
- 3.1.8 Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 3.1.9 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
- 3.1.10 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
 - de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

- 3.1.11 En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m.

Dans ce cas, elles doivent comporter par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

- 3.1.12 Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des orientations d'aménagement.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 3.2.11 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DÉCHETS

- 3.2.14 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 5 logements et plus ou unités d'hébergement, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

