

CHAPITRE 6

N : ZONE NATURELLE

La zone N espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- **un secteur Nh correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'habitat situés en zone naturelle,**
- **un secteur Nht correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'hébergement touristique situés en zone naturelle,**
- **un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, Zone Natura 2000 du site n° FR 7200700 « la Garonne » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU,**
- **un secteur Nsl destiné aux activités de sport et de loisirs**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque inondation lié au débordement des cours d'eau matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.
- 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

Dans la zone N :

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.1 à 1.2.10 sont interdites.

Dans le secteur Nh :

- 1.1.2 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.11 à 1.2.14 sont interdites.

Dans le secteur Nht :

- 1.1.3 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article article 1.2.15 sont interdites.

Dans le secteur Np :

- 1.1.4 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.16 à 1.2.18 sont interdites.

Dans le secteur Nsl :

- 1.1.5 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.19 et 1.2.20 sont interdites.

- ⇒ 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 » :

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

- ⇒ Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement des eaux pluviales (trame mouchetée bleus)

- 1.1.7 Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.

- 1.1.8 Les caves et sous-sols sont interdits.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- 1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière de la zone, à l'exclusion des bâtiments d'habitation.

- 1.2.2 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.

- 1.2.3 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.
- 1.2.4 Les constructions, installations techniques, aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.6 La réhabilitation des constructions existantes, sans changement de destination à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.7 L'extension des bâtiments d'habitation existants dans la zone N, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,
- 1.2.8 Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone N,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent en totalité à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
- 1.2.9 Le nombre de projet lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à une tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines).
- 1.2.10 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, la restauration et le commerce et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Dans le secteur Nh :

- 1.2.11 Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de ne pas excéder 150 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- 1.2.12 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.13 L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m² et qu'elles n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol par unité foncière à l'issue du projet d'extension.

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

1.2.14 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation existants, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
- que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,

Dans le secteur Nht :

1.2.15 L'implantation de résidences mobiles de loisirs (RML) et/ou d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition à condition que la capacité se limite à deux emplacements au maximum par unité foncière et qu'elle présente une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur Np :

1.2.16 La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux.

1.2.17 Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

1.2.18 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 n° FR 7200700 « la Garonne »

Dans le secteur Nsl :

1.2.19 Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol par unité foncière, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

1.2.20 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

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

1.2.21 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 1.2.19 à 1.2.29 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 1.2.19 à 1.2.29, 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.*

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée

Constructions existantes

- 1.2.22 Les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire.
- 1.2.23 Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.
- Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment, dont les confortements éventuels à appliquer au terrain, compte tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination.
- 1.2.24 Les travaux à condition d'être destinés à l'entretien et la gestion courante des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- 1.2.25 La création d'ERP de 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels à condition qu'ils se situent dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- 1.2.26 Les travaux et aménagements à condition qu'ils soient de nature à réduire les risques.
- 1.2.27 La démolition de bâtiments ou d'équipements à condition de tenir compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés.

Constructions nouvelles

- 1.2.28 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.29 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).
- 1.2.30 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.
- 1.2.31 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.
- 1.2.32 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 1.2.30 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.

- 1.2.33 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

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, équipements ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place. Ces arbres devront être majoritairement implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.3 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient totalement perméables à l'eau afin d'en favoriser l'infiltration et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...).

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

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<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 destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher
<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).

Les dispositions ci-dessus 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.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 2.1.7 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 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).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines
- 2.1.2 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 devront s'implanter comme suit :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 10 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.4 Par rapport à la RD 14 et à la RD 240 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 25m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.5 Par rapport à la RD 14^{F4} : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2.1.7 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Pourront déroger à l'article 2.2.4 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 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).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - 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.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou un estey, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe.
- L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 6m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge du Moulinan et du rebedech et de 4m de part et d'autre du haut des berges des autres ruisseaux, esteys ou fossés.
- 2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives.

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, ...

Dans la zone N et les secteurs Nh et Nsl :

- 2.3.2 L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1.2.

Dans le secteur Nht

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60m².

Dans le secteur Np

- 2.3.4 Non réglementé.

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.

Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Dans la zone N et les secteurs Nh et Nsl :

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nht :

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Np :

2.4.4 Non réglementé.

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 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 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 :

- 2.5.8 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.
- 2.5.9 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.
- 2.5.10 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 :

- 2.5.11 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.

◆ **ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs anciens en pierre, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle est interdite.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES***Constructions anciennes de type traditionnel***Couvertures

- 2.5.14 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.
- 2.5.15 Les tuiles vernissées ou de couleur noire sont interdites

Charpente, menuiseries et boiserie extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.
- 2.5.19 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.20 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.21 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.22 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.23 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.24 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.25 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.26 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.27 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.28 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

Couleurs des menuiseries

- 2.5.29 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.30 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Constructions à usage d'habitation nouvelles (en secteur Nh)Couvertures

- 2.5.31 Les égouts et faitages 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.
- 2.5.32 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.33 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en autres matériaux dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.34 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.35 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.36 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.37 Les fenêtres seront de proportions verticales ; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.38 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.39 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.
- 2.5.40 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.41 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

- 2.5.42 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.
- 2.5.43 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.44 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.
- 2.5.45 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

2.5.46 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. Leur mise en place doit 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. Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.
5. 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.

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

- 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 portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures devront 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 implantés à l'arrière de la clôture.

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit traité avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.



2.5.48 Sur limite séparative seules sont autorisées :

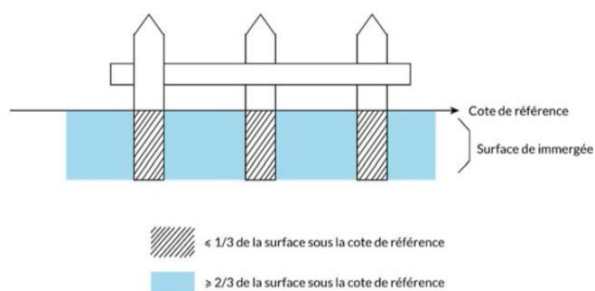
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Dans les zones N soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

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 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.
- 2.6.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet de taille avancée.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 2.6.5 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6.6 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.6.7 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

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 3,5 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 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.
- 3.1.5 Le long des voies publiques et privées existantes, objet d'une protection au titre du patrimoine local d'intérêt végétal et reporté comme tel au document graphique du présent règlement, tout nouvel accès sera interdit dès lors qu'il conduirait à supprimer tout ou partie de l'ensemble paysager protégé.

◆ VOIRIE

- 3.1.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.7 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

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 imperméabilisée. 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 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.
- 3.2.12 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

- 3.2.13 Non réglementé.

