

CA FOIX VARILHES  
MONTGAILHARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

1<sup>ère</sup> MODIFICATION

Approuvée le :

RÈGLEMENT  
PIÈCE ÉCRITE

4.1

## SOMMAIRE

<b>ZONE U - HABITAT.....</b>	<b>P. 5</b>
<b>ZONE U - ECONOMIE.....</b>	<b>P. 16</b>
<b>ZONE UL TOURISME LOISIRS.....</b>	<b>P.24</b>
<b>ZONE AU.....</b>	<b>P.32</b>
<b>ZONE AUOL.....</b>	<b>P.41</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>P.42</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>P.53</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>P.63</b>

## Préambule :

Le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

## Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hôtels</b> : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	<b>Autres hébergements touristiques</b> : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

## Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p>	<p><b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p><b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

## **ZONES URBAINES MIXTES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES À L'HABITAT**

Zones urbanisées et équipées, elles comprennent :

**La zone UA correspond au tissu ancien, cœur de village et hameau de Tramezaïgues. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.**

**La zone UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire globalement raccordable au réseau public d'assainissement.**

**La zone Ueq correspond aux secteurs ayant vocation à recevoir des équipements publics**

**Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).**

### **SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.***

#### **I – Destinations et sous-destinations**

**1.1 Sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat (pas de création de nuisances : bruit, odeurs, vibrations, poussières...), que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les constructions à usage d'entrepôts liés à une activité existante ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- **Dans la zone UA**, les constructions à usage de commerces et d'activités de service, et de bureaux ;

## ZONE URBAINE - HABITAT

- **Dans la zone UB**, y compris les secteurs d'OAP, les constructions à usage d'artisanat et les activités de services non qualifiées d'ERP (établissements ne recevant pas de public).
- **Dans la zone Ueq**, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement,
- **Dans les secteurs tramés concernant les espaces repérés** sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les annexes\* y compris les piscines, sous réserve de rester discrètes depuis la voie publique.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

### **1.2 Sont interdits :**

- Les constructions ou extensions à usage agricole et forestier ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- **Dans la zone UB y compris les secteurs d'OAP :**
  - La construction de nouveaux commerces et les changements de destination vers une destination commerciale ou artisanale qualifiée d'ERP (établissements recevant du public) ;
  - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1
- **Dans les secteurs d'OAP :** les entrepôts ;
- **Dans la zone Ueq**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans le secteur tramé** concernant les espaces repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées dans ces secteurs au 6<sup>ème</sup> alinéa du paragraphe 1.1 ;
- **Dans le secteur tramé « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU.

### **1.3 Mixité fonctionnelle :**

Au titre de l'article XXXX du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités sur le règlement graphique par un tramage spécifique (périmètre de linéaire commercial), les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLU sont conservées, que le local ait, ou non, un usage commercial. Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. La restauration est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité est possible. La suppression de la vitrine commerciale est interdite.

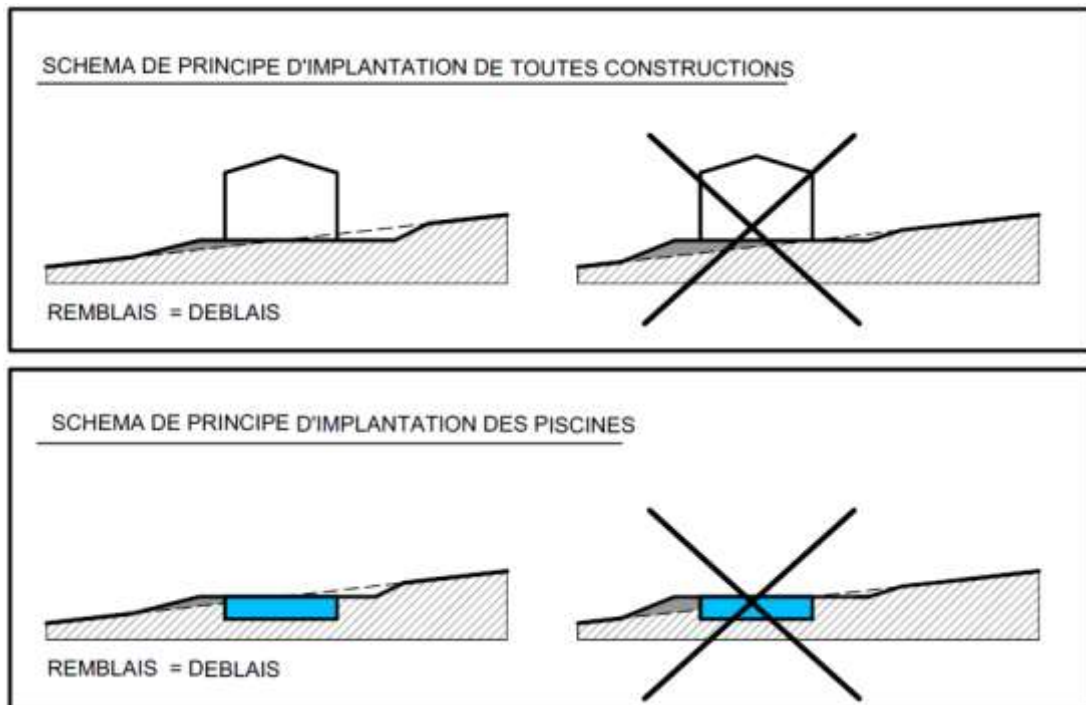
## SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.*

### **I - Volumétrie et implantation des constructions**

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



#### **1.1 Emprise au sol\* des constructions hors piscine**

- **Zone UA** : non réglementé
- **Zone UB** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
  - 60% de l'unité foncière\* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait moins de 500m<sup>2</sup> ;
  - 40% de l'unité foncière\* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait entre 500 et 1000m<sup>2</sup> ;
  - 30% de l'unité foncière\* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait plus de 1000m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée.

\* VOIR LEXIQUE

- **Zone Ueq** : l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## 1.2 Hauteur des constructions

### Cas général :

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*, à partir du point le plus bas du sol naturel\* avant travaux en pied de construction et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **Zone UA** :
  - La hauteur des constructions usage d'habitation et leurs extensions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres ;
  - La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **Zone UB** : La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activité et celles de leurs extensions est limitée à 1 étage + combles sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres ;
- **Zone Ueq** : la hauteur des constructions n'est pas réglementée ;
- La hauteur des annexes\* des constructions à usage d'habitation et d'activités est limitée à 3,5 mètres.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## 1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions\* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

- **Zone UA** : toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement de la voie publique ou à l'alignement des constructions mitoyennes.
- **Zones UB et Ueq** : toute construction ou installation nouvelle sera implantée :
  - **Par rapport aux voies communales** : 0 ou 3 mètres minimum de la limite d'emprise publique
  - **Par rapport aux routes départementales** : 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
  - **Par rapport à la route nationale 20** : à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), 30 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie ; en dehors de la PAU ce recul est de 100 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



- Dans les secteurs d'OAP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des principes définis par les OAP.

### 1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Zones UA et UB :** toute construction à usage d'habitation ou d'activités ainsi que les garages seront implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique) :
  - Pour la zone UA d'1 mètre de la limite séparative
  - Pour la zone UB de 5 mètres de la limite séparative
- Les annexes\* hors garage et piscine pourront être implantées différemment.
- Dans les secteurs d'OAP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des principes définis par les OAP.

### 1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

- Zone UA : non réglementé.
- Zone UB : une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

## II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Code de l'Urbanisme, rappels :** *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.*

### 2.1 Qualité environnementale des constructions

- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

- Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (*Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, 3<sup>ème</sup> alinéa*).

### 2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu ;
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut\* des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises\*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

### 2.3 Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera démolie ;

### 2.4 Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

### 2.5 Les toitures

- **En cas de toiture en pente** : Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite, éventuellement ardoise pour les constructions existantes ;
  - Les lignes de faitage\* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement sauf raisons techniques liées au développement durable (logiques environnementale et climatique) ;
  - La pente sera cohérente avec l'aspect du matériau utilisé. Elle sera comprise entre 25 et 35% pour les toitures présentant l'aspect de la terre cuite.
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires** : leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture. **Dans la zone UA**, ils devront impérativement être posés et intégrés à la toiture, sans surélévation. La pose des panneaux solaires en balcon ou en façade est interdite.

### 2.6 Les éléments rapportés

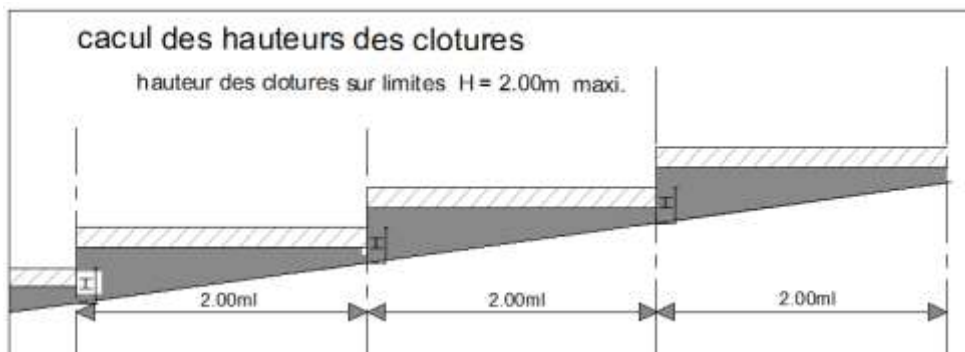
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

### 2.7 Les bâtiments annexes\*

- Les bâtiments annexes\* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m<sup>2</sup>, seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

### 2.7 Les clôtures :

- **En secteur UA** les clôtures ne sont pas réglementées
- **Dans les autres secteurs** les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 80 cm de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



### Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie\* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut\* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, avec une attention particulière sur le côté donnant sur l'espace public et/ou sur l'espace agricole (zone A) ou naturel (zone N) ;
- Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- Les murs-bahut\* sont interdits en limite directe (non séparé par une route) avec la zone agricole (A) ou naturelle (N).
- **Dans les secteurs d'OAP**, les principes de végétalisation définis par l'OAP doivent être respectés.

### III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 3.1 Surfaces en pleine terre\* ou éco-aménageables\*

- Les jardins repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront réaménagés.
- **Zones UA et Ueq** : non réglementé
- **Zone UB** :
  - 20% de l'unité foncière\* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci fait moins de 500m<sup>2</sup>.
  - 40% de l'unité foncière\* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci est comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> ;
  - 50% de l'unité foncière\* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci fait plus de 1000m<sup>2</sup>.

### IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière\* ou encore à des raisons de sécurité.

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière\* supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **Zone UA** : 1 place de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- **Zone UB** : il est exigé pour les constructions à usage de :
  - **Habitation** : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoutent, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre d'aires de stationnement mutualisé ou de bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévue.

## ZONE URBAINE - HABITAT

- **Dans le secteur d'OAP « Rue des Mesures »**, le stationnement devra respecter les principes définis dans le document s'y rapportant ;
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires\* ou dans le cas de création de petits logements (T1/T2) : 1 place de stationnement par logement ;
  - **Bureaux, commerces, services** : 2 places par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - **Artisanat, entrepôt** : 1 place par tranche entière de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - **Restaurants** : 1 place par tranche entière de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
  - **Pour les autres constructions** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- **Zone Ueq** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

**Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues** sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (Article L151-33 du CU).

## SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### **I - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### **II - Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

#### **2.2 Electricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

#### **2.3 Assainissement**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **2.4 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière\*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **2.5 Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations**, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

## ZONES URBAINES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zones urbanisées et équipées, elles comprennent :

- La zone UE correspond au secteur à vocation artisanale, de services et de bureaux. **Elle comprend un secteur UEc relevant du parc commercial intercommunal de Peysales**
- La zone UI correspond au secteur à vocation artisanale et industrielle

Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).

## SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.*

### I – Destinations et sous destinations

**1.1 Sont autorisés, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'exploitation principal ;
- **Dans la zone UE**, les constructions à usage d'artisanat, d'activités de service, et de bureaux ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière ;
- **Dans le secteur UEc**, les constructions à usage de commerce et activités de service ainsi que les extensions, annexes des constructions existantes. Les changements de destination cohérents avec la vocation du secteur sont également autorisés ;



## ZONE URBAINE - ECONOMIE

- **Dans la zone UI**, les constructions à usage d'artisanat et industriel ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

### **1.2 Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles précisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions ou extensions à usage agricole et forestier ;
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1.
- **Dans la zone UE**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans le secteur UEc**, les locaux d'activité économique d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup> sont interdits, ainsi que les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour ce secteur ;
- **Dans la zone UI**, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU ;

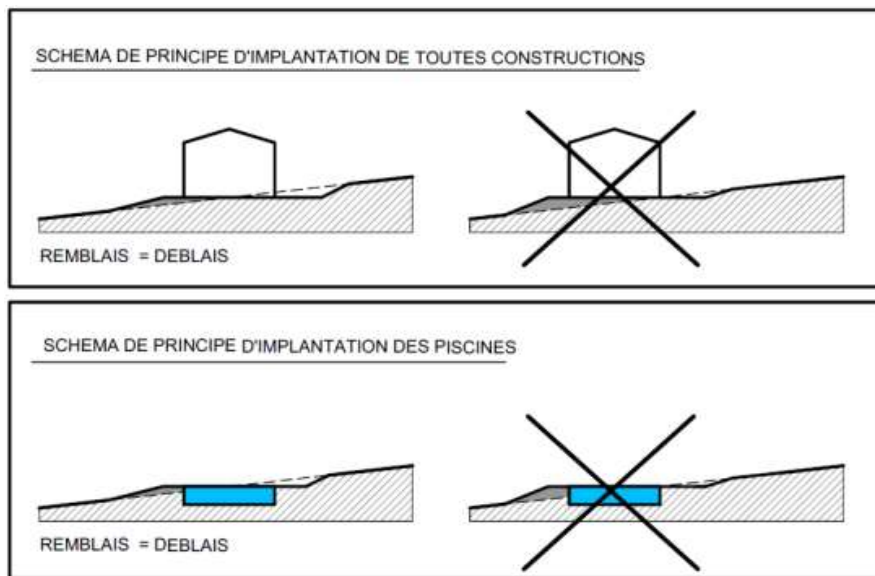
## SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

### I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



#### 1.1 Emprise au sol des constructions\*

➤ **Zone UE** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière\*.

➤ **Secteur UEc** :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière\* ;
- La surface de plancher des locaux d'activité économique ne pourra pas être inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*, à partir du point le plus bas du sol naturel\* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

- **Pour les constructions usage d'habitation ou de bureaux** quand elles ne sont pas intégrées au bâtiment à usage d'activité, la hauteur autorisée est limitée à excéder 6,5 mètres ;
- La hauteur **des annexes\* des constructions à usage d'habitation** est limitée à 3,5 mètres.

- **Pour les constructions à usage d'activité**, la hauteur autorisée est limitée à 9 mètres sur la sablière\* ou sur l'acrotère\* ;
- **Dans le secteur UI**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée.

### 1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions\* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

- **Zone UE** : L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique, à l'exception des locaux de gardiennage qui pourront être implantés à l'alignement.
- **Secteur UEc** : L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique,

### 1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### **Zone UE :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2). Pour les dépôts de matériaux une marge d'isolement de 6 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation en limite séparative est possible pour l'édification de constructions jumelées d'un volume équivalent.

#### **Secteur UEc : Les constructions doivent être implantées :**

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

**En limite Ouest et Nord-Ouest du secteur UI**, la construction en limite séparative de bâtiments est interdite depuis la zone inondable jusque à la limite de commune. Le long de ces limites, une zone non aedificandi de 15 mètres sera réservée à la réalisation éventuelle de dispositifs et de circulations périphériques.

## II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Code de l'Urbanisme, rappels :** *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.*

### 2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

### 2.2 Façades, matériaux et couleurs

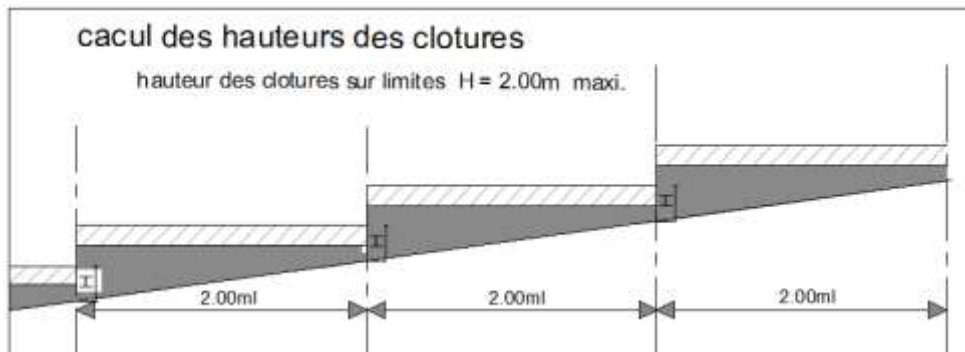
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut\* des clôtures, avec une attention particulière portée du côté donnant sur l'espace public.
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.

### 2.3 Les bâtiments annexes\*

Les bâtiments annexes\* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m<sup>2</sup>, seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

### 2.4 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2m ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 0,80 m de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



- Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie\* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les murs-bahut\* sont interdits en limite directe (non séparés par une route) avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N)

### III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 3.1 Surfaces en pleine terre\* ou éco-aménageables\*

- 20 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain ;
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019
- **Secteur UEc : Le secteur et les arbres repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme seront conservé dans l'état, entretenus, régénérés si besoin. Toute imperméabilisation du sol y est interdite, des plantations pourront y être autorisées sous réserve de ne pas compromettre le bon état des cèdres présents.**

### IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction), 2 places de stationnement par logement ;**
- **Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux, 2 places**

## ZONE URBAINE - ECONOMIE

par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. **Dans le secteur UEc, 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;**

- **Pour les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, 1 place par tranche entière de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;**
- **Pour les autres constructions,** la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues** sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour le stationnement des **véhicules des personnes à mobilité réduite**.

## SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### **I - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### **II - Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

#### **2.2 Electricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

#### **2.3 Assainissement**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

### **2.4 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **2.5 Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.



# ZONE URBAINE - LOISIRS TOURISME

## ZONE UL

**Zone équipée à vocation d'activités : sportives, culturelles, touristiques ou de loisirs**

**Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).**

### SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

***Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.***

#### **I – Destinations et sous destinations**

**1.1 Sont autorisées, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, restauration, cinéma ;
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de bureaux sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

**1.2 Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;

## ZONE URBAINE - LOISIRS TOURISME

- Les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole ou forestière ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Dans les équipements d'intérêt collectif et services publics : les établissements d'enseignement, de santé, soins et d'actions sociales
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU.

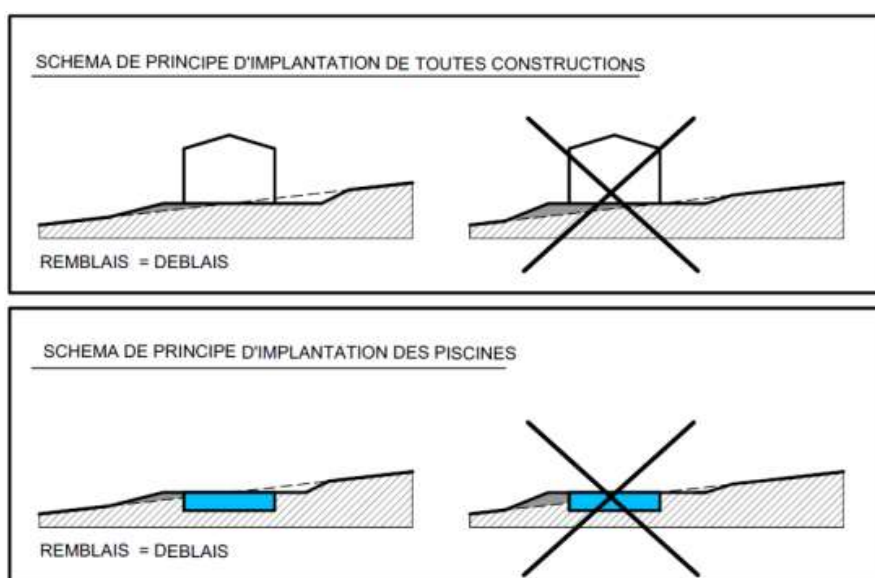
## SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

### I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



#### 1.1 Emprise au sol des constructions\*

Non réglementé

#### 1.2 1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*, à partir du point le plus bas du sol naturel\* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 10 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

#### 1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique, à l'exception des locaux d'accueil et de gardiennage qui pourront être implantés à l'alignement.

## ZONE URBAINE - LOISIRS TOURISME

- Les surélévations, extensions\* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

### **1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

### **1.5 Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé

## **II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Code de l'Urbanisme, rappels :** *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.*

### **2.1 Qualité environnementale des constructions**

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

### **2.2 Façades, matériaux et couleurs**

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut\* des clôtures, notamment du côté donnant sur l'espace public ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.

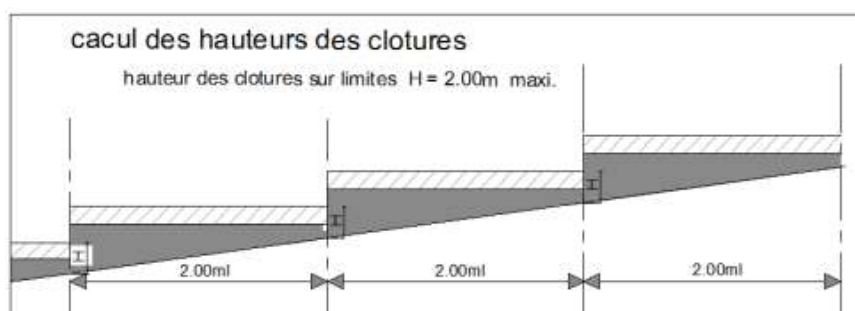
## ZONE URBAINE - LOISIRS TOURISME

### 2.3 Les bâtiments annexes\*

- Les bâtiments annexes\* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m<sup>2</sup>, seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

### 2.4 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 0.8 m de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie\* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut\* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public.
- En limite directe (non séparés par une route) avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N), les murs-bahut\* sont interdits.

### **III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Surfaces en pleine terre\* ou éco-aménageables\***

- 40% au moins de l'unité foncière de l'opération devront être non-imperméabilisés et végétalisés. La végétation existante, notamment les chênes, sera conservée sauf impossibilité technique dûment justifiée ;
- Les murs de moraines se trouvant sur les parcelles ou en limite seront conservés sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- **Dans toute la zone** : Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019

### **IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### **I - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### **II - Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

#### **2.2 Electricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

#### **2.3 Assainissement**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

### **2.4 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **2.5 Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.



## **ZONE AU**

Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

La zone comprend :

2 secteurs, AUa et AUb, pour lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale a été réalisée (OAP 2 : secteur Chemin le Laurada). L'ouverture à l'urbanisation se fera progressivement et dans un ordre prévu selon la programmation définie dans le cadre de l'OAP.

### **SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.*

#### **I - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées :**

- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement ainsi que leurs locaux accessoires) sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation jointe au présent dossier de PLU ;
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de service sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

##### **1.2 Sont interdits :**

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;

## ZONE A URBANISER

- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction ;
- Les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées.

### **II - Mixité sociale et fonctionnelle**

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux et intermédiaires\*, définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

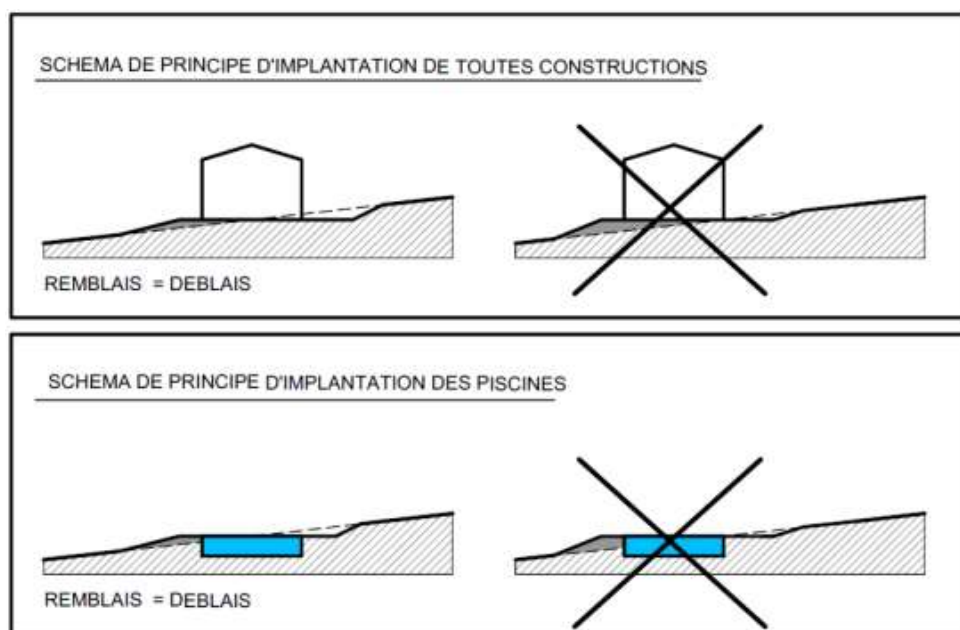
### SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.*

#### **I - Volumétrie et implantation des constructions**

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



#### **1.1 Emprise au sol\* des constructions hors piscine**

- L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière\*. L'emprise au sol\* des constructions est portée à 50% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires.

#### **1.2 Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux\* en pied de construction et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...
- La hauteur des constructions d'habitat individuel ou groupés autorisée est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres ;
- La hauteur des constructions d'habitat collectif autorisée est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres ;

- La hauteur des annexes\* séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées selon les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

- L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci.
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

### **1.5 Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé

## **II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Code de l'Urbanisme, rappels :** *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

### **2.1 Qualité environnementale des constructions**

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (*Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, 3<sup>ème</sup> alinéa*).

### 2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

### 2.3 Les toitures

- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite...
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture. L'implantation en façade ou balcon est interdite.

### 2.4 Les éléments rapportés

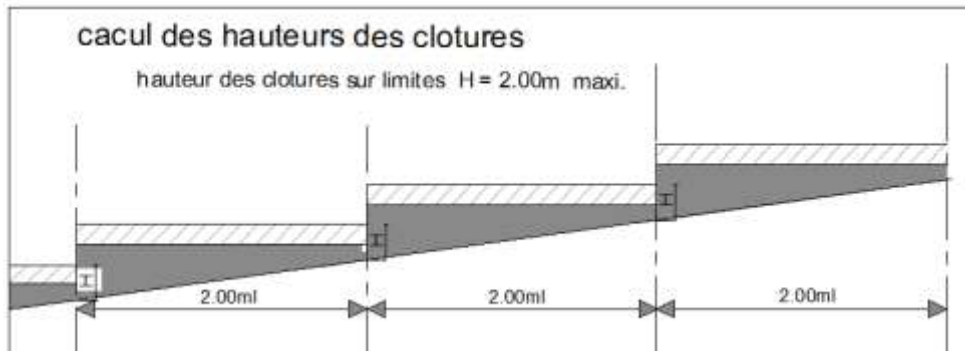
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

### 2.5 Les bâtiments annexes\*

- Les bâtiments annexes\* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m<sup>2</sup>, seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

### 2.6 Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les dispositifs occultant de plus de 80 cm de hauteur sont interdits.
- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie\* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut\* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- Pour les constructions implantées sur les deux limites séparatives, des murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté opposé à l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- En limite directe (non séparés par une route) avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N), les murs-bahut\* sont interdits.

### **III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Surfaces en pleine terre\* ou éco-aménageables\***

- 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés ;
- Des espaces verts communs seront aménagés selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les chênes présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type et de taille significative ;
- Les murs de moraines se trouvant sur les parcelles ou en limite seront conservés sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- **Le chemin de Laurada, les moraines et la végétation le bordant sont protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.** Ces éléments doivent être préservés et entretenus mais pourront cependant être interrompus en 2 endroits afin de permettre la continuité des

rues desservant le quartier. Les transformations et destructions nécessaires seront le plus limitées possibles et devront respecter les principes de l'OAP.

- La voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive) ;
- Des matériaux perméables devront être utilisés, en tout ou partie, pour la réalisation des voiries et des espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.) ;
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019

### **IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre des aires de stationnement mutualisé ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires ou dans le cas de création de petits logements (T1/T2) : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

## SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### **I - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne seront pas intégrées dans le domaine public.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### **II - Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

#### **2.2 Electricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

#### **2.3 Assainissement**

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **2.4 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière\*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.



### **2.5 Réseaux divers**

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

# ZONE A URBANISER FERMEE

## **ZONE AU01**

**Zone non équipée prévue pour le développement futur à vocation touristique et de loisirs autour des Forges de Pyrènes**

**Zone destinée à être urbanisée à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification du PLU**

### **SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel : les destinations et sous-destinations non évoquées par les paragraphes 1.1 et 1.2 sont tacitement autorisées.***

#### **I - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées :**

- Seules sont autorisées, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

##### **1.2 Sont interdits :**

- Toutes les constructions neuves à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1.

## **ZONE A**

**Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres.**

**La zone comprend :**

**Un secteur An de protection paysagère**

**Un secteur A<sub>TVB</sub> correspond aux parcelles déclarées à la PAC situées au sein de secteurs écologiquement sensibles**

**Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).**

### **SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **I – Destinations et sous destinations**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

#### **1.1 Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux exploitations forestières existante ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement ;
- La réfection et l'aménagement sans changement de destination de bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

### **1.2 Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :**

#### **En secteur A :**

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...) sous réserve :
  - De démontrer leurs nécessité fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ;
  - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilité technique ou/et foncière dûment justifiée ;
  - De démontrer qu'ils respectent leur règlementation spécifique
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles se situent à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants ou prévus.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les extensions\* ou annexes\* des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- Les changements de destination à vocation d'habitation et d'activités liés à l'activité agricole, notamment la vente directe et l'hébergement, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement ;
- La réfection et l'aménagement sans changement de destination de bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

**Dans le secteur A<sub>tvb</sub>**, les constructions autorisées en secteur A sous réserve qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate et sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière de hauteur et d'implantation ;

**Dans le secteur A<sub>n</sub>**, les bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la perspective paysagère sur le bocage agricole et le « Pain de sucre ».

### **1.3 Sont interdits :**

- Le stationnement des caravanes isolées ;

## ZONE AGRICOLE

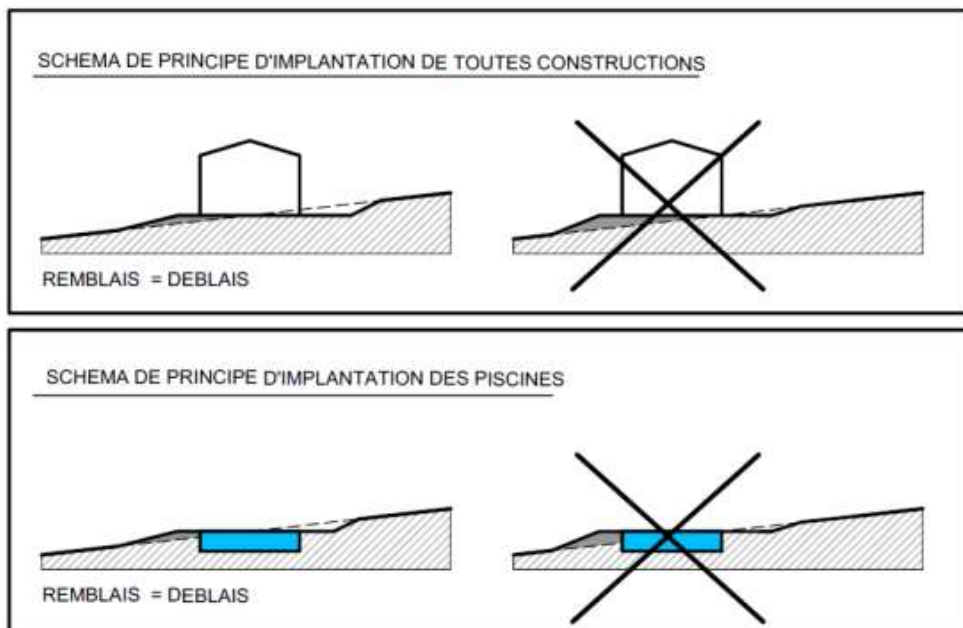
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité agricole ou forestière (déchets, inertes, véhicules ruinés, ferrailles...);
- L'implantation de centrale photovoltaïque au sol ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou gravières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ;
- **Dans le secteur A,**
  - Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2 ;
  - Les constructions nouvelles à usage d'exploitation forestière ;
  - Les constructions à usage d'activité, à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ;
- **Dans les secteurs An et Atvb,** toute constructions neuves à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2 ;
- Toute construction neuve à moins de 10 mètres des **berges des ruisseaux et fossés-mère**. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- Dans le secteur tramé « **zones humides identifiées à préserver** » repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »,** les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU.

**SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**I - Volumétrie et implantation des constructions**

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



**1.1 Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 250 m<sup>2</sup> surface de plancher.
- L'ensemble des extensions\* des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- L'ensemble des annexes\* (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementé sauf dans le secteur An où elle est fixée à 250m<sup>2</sup>.

\* VOIR LEXIQUE

## 1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées** est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres ;
- **La hauteur des annexes\*** des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- **La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes** d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole** est limitée à 7 mètres à la sablière\* ou à l'acrotère\* et 10m au faitage\* ;
- **La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## 1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à la RN20 : en dehors de la PAU le recul minimum est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitation agricole cette distance est ramenée à 50m.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les extensions\* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

## 1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

## 1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, **les annexes\* des constructions à usage d'habitation** (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance :

- **En secteur A** : de 30 mètres en tout point du bâtiment principal.
- **En secteurs An et Atvb** : de 15 mètres en tout point du bâtiment principal.
- **En secteur An : les constructions nouvelles à usage agricole** devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants, sans pouvoir excéder une distance de 50 mètres en tout point du bâtiment existant. La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, et paysager des lieux.

**Exploitation agricole** : sauf justifications particulières liées notamment à la topographie :

- **en cas de développement**, les nouveaux bâtiments, y compris le logement de l'exploitant, seront implantés à une distance maximum de 100m par rapport aux bâtiments existants ;
- **en cas de création d'une exploitation agricole**, les bâtiments, y compris le logement de l'exploitant, seront regroupés à une distance maximum de 100m par rapport au premier bâtiment construit.

## II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Rappels** : *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

### 2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

### 2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

#### Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.



- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises\*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

### **Les ouvertures**

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.

### **Les menuiseries**

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

### **Les toitures**

- **En cas de toiture en pente** : les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, généralement terre cuite (dans ce cas, la pente sera comprise entre 25 et 35%) et, éventuellement, ardoise pour les constructions existantes ;
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires** : leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. L'implantation en façade ou balcon est interdite.

### **Les éléments rapportés**

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

### **Les bâtiments annexes\***

- Les bâtiments annexes\* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m<sup>2</sup>, seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes, matériaux) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

## **2.3 Constructions techniques à usage agricole**

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

### **Volume**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

## Façades, matériaux et couleurs

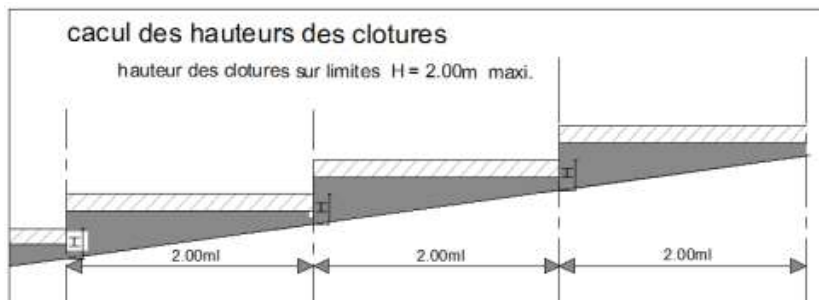
- **Les murs extérieurs** seront en maçonnerie enduite ou habillés en bardage bois ;
- Les habillages en bardage métallique sont interdits

## Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
  - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage\* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
  - Les extensions\* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

## 2.4 Les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits.
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie\* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les murs bahut\* sont interdits ;

### **III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Surfaces en pleine terre\* ou éco-aménageables\***

- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés.
- Les murs de moraines repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, réhabilités si besoin.
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haie champêtre, en annexe au présent document*).
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019

### **IV - Stationnement**

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière\* ou encore à des raisons de sécurité.

## SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### **I - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **II - Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante. En l'absence de réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur

#### **2.2 Electricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante ou, à défaut, par des moyens de production autonome.

#### **2.3 Assainissement**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **2.4 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière\*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **2.5 Réseaux divers**

## ZONE AGRICOLE

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

## ZONE N

**Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...).**

**La zone comprend :**

**Un secteur N<sub>tvb</sub> correspondant aux secteurs de biodiversité avérée non déclarés à la PAC**

**Une partie de cette zone est concernée par les risques naturels (secteurs tramés « Risques Naturels »).**

### **SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **I – Destinations et sous destinations**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RN20 et RD117)), les constructions neuves à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 13/05/2013.
- Pour toute construction nouvelle, la législation en vigueur contre les nuisances sonores ferroviaires devra être respectée (circulaire n°2000-5UHC/QC1/4 du 28/01/2000 et les décrets et arrêtés auxquelles elle fait référence, notamment l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation du 30/05/1996). Dans les périmètres identifiés, les habitations autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- **Dans les secteurs tramés « Risques Naturels »**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

#### **1.1 Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols suivantes :**

Les occupations et utilisations des sols sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière ;

#### **1.2 Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :**

- Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les extensions\* ou annexes\* des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- **Dans le secteur N<sub>tvb</sub>**, les bâtiments strictement liés à la bonne gestion de ces milieux et les équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve qu'ils n'entravent pas la

fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

### **1.2 Sont interdits :**

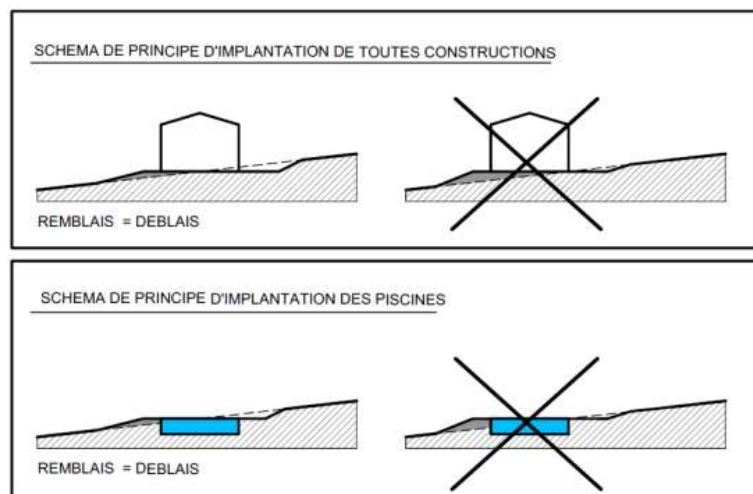
- **Dans le secteur N :**
  - Toute construction neuve à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ;
  - Le stationnement des caravanes isolées ;
- **Dans le secteur tramé « zones humides »** repéré sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- **Dans le secteur Ntvb :**
  - Les exhaussements, affouillements du sol et défrichements ;
  - Toute construction neuve à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ;
  - Le stationnement des caravanes isolées ;
- Toute construction neuve à l'exception des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Dans les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
  - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

## SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



#### 1.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des bâtiments techniques liés au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée
- L'ensemble des extensions\* des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- L'ensemble des annexes\* (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;

#### 1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....



- **La hauteur des extensions** des constructions à usage d'habitation existante est limitée à 6,5 mètres ;
- **La hauteur des annexes\*** des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- **La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes** d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière** est limitée à 7 mètres à la sablière\* ou à l'acrotère\* et 10 m au faitage\* ;
- **La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Par rapport à la RN20 : en dehors de la PAU le recul minimum est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitation agricole cette distance est ramenée à 50m.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les extensions\* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

### **1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

### **1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, **les annexes\* des constructions à usage d'habitation** (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance :

- **En secteur N** : de 30 mètres en tout point du bâtiment principal.

- **En secteur Ntvb** : de 15 mètres en tout point du bâtiment principal. **Les constructions nouvelles à usage forestier** devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants, sans pouvoir excéder une distance de 50 mètres en tout point du bâtiment existant. La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, et paysager des lieux.

## **II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Rappels :** *Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

### **2.1 Qualité environnementale des constructions**

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

### **2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation**

#### **Façades, matériaux et couleurs**

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises\*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

#### **Les ouvertures**

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.

## **Les menuiseries**

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

## **Les toitures**

- **En cas de toiture en pente** : les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, généralement terre cuite (dans ce cas, la pente sera comprise entre 25 et 35%) ;
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires** : leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. L'implantation en façade ou balcon est interdite.

## **Les éléments rapportés**

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

## **Les bâtiments annexes\***

- Les bâtiments annexes\* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m<sup>2</sup>, seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes, matériaux) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

## **2.3 Constructions techniques à usage forestier**

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

## **Volume**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

## **Façades, matériaux et couleurs**

- Les murs extérieurs seront en maçonnerie enduite ou habillés en bardage bois ;
- Les habillages en bardage métallique sont interdits

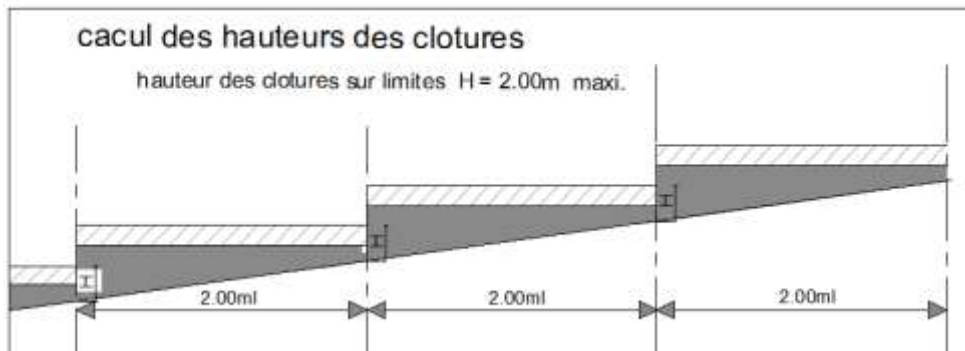
## **Les toitures**

- La toiture mono pente est autorisée pour :

- Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage\* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
  - Les extensions\* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

### 2.4 Les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



- **Les nouvelles clôtures** à proximité des cours d'eau devront être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits ;
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document), doublées d'un dispositif à claire-voie\* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les murs bahuts\* sont interdits ;

## III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Surfaces en pleine terre\* ou éco-aménageables\*

- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés ;
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*).
- Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté Préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.
- Il est interdit de planter des espèces invasives en bord de cours d'eau.

### **IV - Stationnement**

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière\* ou encore à des raisons de sécurité.

## SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### **I - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### **II - Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

#### **2.2 Electricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

#### **2.3 Assainissement**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **2.4 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière\*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **2.5 Réseaux divers**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

# ANNEXES



## Annexe / Extension

**Une annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**L'extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## Clôtures

- **Mur – bahut ou Muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

## Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

## Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80cm<sup>2</sup> percée et fixée dans le toit et ayant la même pente que celui-ci.



- **Lucarne, Chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.

## Quelques exemples



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"

## Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

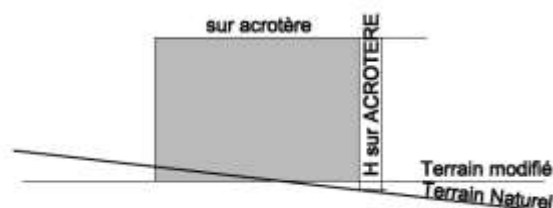
**Génoises** : fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



## Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

### Mesure des hauteurs des constructions



## Limites séparatives\*

**Les limites séparatives\*** correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Logements intermédiaires :

Logements

1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

### Logements sociaux :

Logements construits avec l'aide financière de l'État, appartenant aux organismes HLM (offices publics d'HLM et sociétés anonymes) ou gérés par eux. Avec des prix inférieurs aux loyers du secteur privé, ils sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds.

### Place de midi ou parking de midi

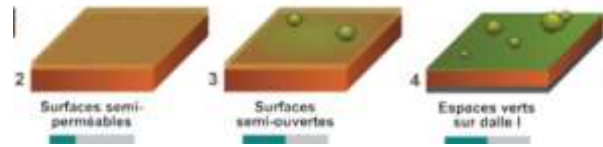
Il s'agit d'une place de parking à accès simple et rapide : une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

### Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables en opposition avec surfaces imperméables

- **Surfaces imperméables** : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage...)
- **Surfaces en pleine terre** : Espace vert en continuité avec la terre naturelle. Surface favorable et disponible au développement de la faune et de la flore.
- **Surfaces éco-aménageables** : surfaces aux revêtements perméables pour l'air et l'eau on distingue plusieurs degrés de porosité suivant les aménagements.
  - **Surfaces semi perméables**, perméables mais sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable

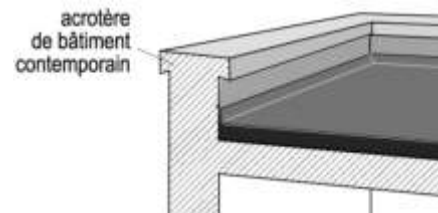


- **Surfaces semi ouvertes**, perméable avec végétation (dalle sur bois, dalles gazon, treillis de pelouse).
- **Espaces verts sur dalle**, sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm.



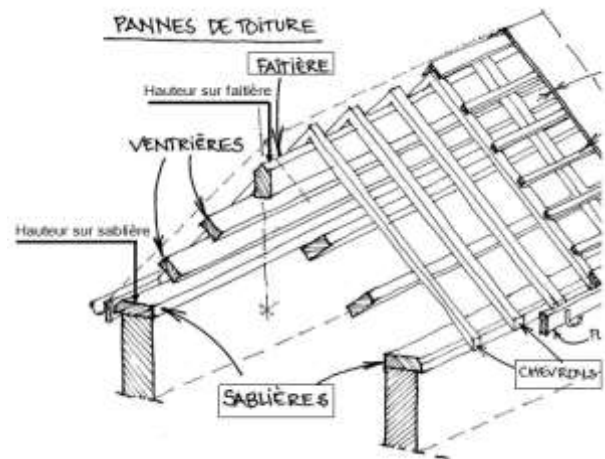
## Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



## **Unité foncière**

L'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

## **Voies ou emprises publiques**

**La voie publique** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

**L'emprise publique\*\*** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## EXEMPLES D'ESSENCES VÉGÉTALES

### EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES « CHAMPETRES »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- <b>Cornus sanguinea C</b>
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'Europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grim pant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- <b>Laurus nobilis P</b>
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- syringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- <b>Pyrus communis C</b>
- pommier	- Malus sp C
- prunellier	- Prunus spinosa C
- cerisier	- Prunus cerasus C
- guignier	- Prunus avium C
- troène des bois	- Ligustrum Vulgare C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- quercus C
- érable (sycomore et champêtre)	- Acer C
- alisier torminal	- <b>Sorbus Torminalis.C</b>
- orme résistant	- Ulmus resista C
- cormier	- sorbus domestica
- frêne commun	- <b>Fraxinus excelsior C</b>
- aulne	- Aulus C
- merisier	- Prunus avium C
- noyer	-Juglans C
- tilleul des bois	- Tilia C
...	...

## EXEMPLES D'ESSENCES VÉGÉTALES

### EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-spécifiques à bannir.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelancher lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouilles	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP

### EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES A EVITER

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Pyracantha	- Pyracantha
- Arbres aux Papillons	- Buddleia davidii
- Aubépine	- Crataegus ; Fargesia; Phyllostachys
- Bambous	- Pleioblastus
- Canne de Provence	- Arundo donax
- Herbe de la Pampa	- Cortaderia
-Balsamine de l'Himalaya	- Impatiens glandulifera
...	...