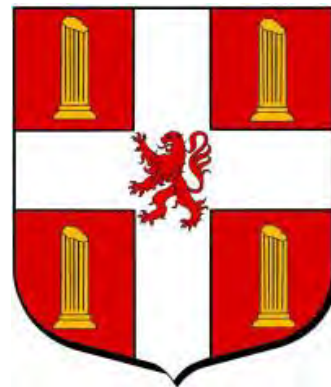


ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION
Approbation de la Modification n°3
du PLU de Preignan



La présente annexe a pour objet de présenter les modifications apportées au projet de modification n°3 **du Plan local d'Urbanisme de Preignan suite à l'enquête publique.**

Les modifications tiennent compte des différents avis des Personnes Publiques Associées, **des observations recueillies à l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ainsi que des recommandations de la MRAe.**

Les modifications sont présentées par pièces du PLU.

Table des matières

Rapport de présentation	4
Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
Règlement – Pièces écrites.....	6
<i>ZONE U</i>	6
<i>ZONE Ux</i>	9
<i>ZONE Ueq</i>	12
<i>ZONE AU</i>	13
<i>ZONE A</i>	16
<i>ZONE N</i>	20
<i>ZONE AUX</i>	23
<i>ZONE U, A et N</i>	29
<i>ZONE UC et UD</i>	30
<i>LEXIQUE</i>	31
Règlement – Pièces graphiques	32

Rapport de présentation

	Modification apportée au rapport de présentation
Ajout d'un chapitre sur le PCAET	<p><i>Le Plan climat air énergie territorial ou PCAET – obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants - est le document-cadre de la politique énergétique et climatique des intercommunalités.</i></p> <p><i>Il s'articule autour de différents axes : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables.</i></p> <p><i>Grand Auch Cœur de Gascogne a souhaité poursuivre et intensifier son effort de lutte contre le changement climatique en réalisant un PCAET (obligatoire) s'inscrivant dans le prolongement des actions de Auch Agenda 21.</i></p> <p><i>Grand Auch Cœur de Gascogne a orienté ses efforts sur trois axes principaux représentant 75% des émissions de gaz à effet de serre : les transports, en développant les mobilités durables, le résidentiel tertiaire en améliorant les performances énergétiques (chauffage, isolation...), l'agriculture et l'alimentaire en encourageant les circuits courts.</i></p>

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièces	Secteur	Modification
OAP de la commune de Preignan	OAP Activités <i>Zone AUOX</i>	Ouverture à l'urbanisation de la zone AUOX entraînant la création d'une OAP Activités
		Ajout des orientations concernant la production d'énergies renouvelables dans l'OAP activités (P8)
		Ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur entraînant la modification de l'OAP
	OAP chemin du Forman	Modification de l'échéancier prévisionnel en basculant l'OAP en 3^{ème} phase (inversion avec la 2 ^{ème} phase)

Règlement - Pièces écrites

ZONE U

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs UC et UD, toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous **réserve qu'elles n'excèdent pas ~~2,5~~ 3,5 m** de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite **~~ainsi qu'une longueur cumulée de 12 m sans pouvoir excéder 7 m d'un seul tenant sur une même limite séparative des constructions par rapport aux limites séparatives.~~**

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, ~~y compris les murs bahut* des clôtures;~~
- Les bardages ~~bois~~ sont autorisés ;
- 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 obstruée;~~
- Les fenêtres de toit* sont autorisées, ~~si elles sont intégrées dans le plan de toiture.~~

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 restauration : l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : ~~matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique.~~** Les lucarnes*, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;

➤ En construction neuve :

- Les toitures auront une pente de 30% maximum, les toitures monopentes sont autorisées.

- ~~En cas de toiture traditionnelle,~~ les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux (~~pente, couleur... de la terre cuite naturelle~~) ;

- Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux solaires sous réserve que ceux-ci ne créent pas de surépaisseur ;

- ~~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 comprise entre 25 et 35% ;~~

- Les toitures terrasses sont autorisées.

Les bâtiments annexes*

➤ Les bâtiments annexes* ~~de la construction principale~~, y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages ~~bois~~ sont autorisés ;

2.6 Les éléments rapportés

➤ L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;

➤ Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;

➤ Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ~~ainsi que les paraboles~~ devront être rendus non visibles depuis le domaine public

2.8 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1.8 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

➤ 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 clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

➤ **D'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document) ;**

➤ **D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « ~~haie champêtre~~ », en annexe au présent document) ;**

➤ Les murs-bahut* sont interdits

ZONE Ux

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.2 Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder ~~60~~ 70 % de la superficie de l'unité foncière concernée comprise dans la zone.

1.3 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, ascenseurs, machinerie d'ascenseur, etc.~~

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

~~➤ La hauteur des constructions à usage d'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.~~

~~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 sous réserve d'une bonne insertion dans le site.~~

La hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Façades, matériaux et couleurs

➤ Toutes les maçonneries devront être enduites, ~~y compris les murs bahut* des clôtures~~;

➤ Les bardages ~~bois~~ sont autorisés ;

➤ Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. ~~Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.~~

2.2 Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* ~~de la construction principale~~, y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

➤ Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder

➤ mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

➤ 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 clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public et doivent être constituées soit :

➤ Par des haies vives de type « urbaines » (sauf dans zone inondable), 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* (interdit dans zone inondable), ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

2.4.1 D'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle (sauf dans une zone inondable), mêlant plusieurs essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document) ;

2.4.2 D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type ~~champêtre~~ agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, ~~« haie champêtre »~~ en annexe au présent document) ;

2.4.3 Les murs-bahuts* sont interdits

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

3.1 Surfaces non perméabilisés ou éco-aménageables

➤ **20% au moins de l'unité foncière, située dans la zone sur laquelle la construction est implantée** devront être non perméabilisés ou végétalisés ;

~~➤ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche entière de 100m² de l'unité foncière comprise dans la zone.~~

ZONE Ueq

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les constructions en maçonneries devront être enduites, ~~y compris les murs bahut* des clôtures ;~~
- Les bardages ~~bois~~ sont autorisés ;
- 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 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages ~~bois~~ sont autorisés ;

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

- **D'une haie vive de type ~~champêtre~~** frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (**voir exemples d'essences végétales**, « haie champêtre », en annexe au présent document) ;
- **D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type ~~champêtre~~** frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (**voir exemples d'essences végétales**, « ~~haie champêtre~~ », en annexe au présent document) ;
- Les murs-bahut* sont interdits

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

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **30 % au moins de l'unité foncière, située dans la zone, sur laquelle la construction est implantée** devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- ~~➤ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.~~

ZONE AU

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.2 Sont interdits :

- Toutes constructions à moins de 10 mètres du secteur Np ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées ci-dessus ;
- **Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;**
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés ;
- Les caravanes isolées ;
- Dans les secteurs AU0 ~~et AU0x~~, toutes les constructions non listées au paragraphe 1.1 ci-dessus ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du **sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU ;**
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les changements de destination des constructions existantes en habitation ou les créations de logements supplémentaires sont interdits dans les zones rouge, rouge hachurée et violette du PPRI.

1.3 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**, etc.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres ;
- La hauteur des constructions de logements en habitat collectif et intermédiaires, autorisées est limitée à deux étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres ;

- La hauteur des annexes* ~~des constructions à usage d'habitation~~ est limitée à 3,5 mètres.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 3.5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ;

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, ~~y compris les murs bahut* des clôtures~~ ;
- Les bardages bois sont autorisés ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

2.3 Les toitures

- Les toitures auront une pente de 30% maximum, les toitures monopentes sont autorisées.
- ~~En cas de toiture traditionnelle,~~ les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux ~~(pente, couleur... de la terre cuite naturelle)~~ ;
- Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux solaires ~~sous réserve que ceux-ci ne créent pas de surépaisseur~~ ;
- ~~Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement~~ ;

- Les toitures terrasses sont autorisées.

2.4 Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ~~ainsi que les paraboles~~ devront être rendus 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 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages ~~bois~~ sont autorisés ;

2.6 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1.8 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

- 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 clôtures donnant **sur l'espace public** et en limites séparatives doivent être constituées soit : ...

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

- **D'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document) ;**

- **D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « ~~haie champêtre~~ », en annexe au présent document) ;**

- Les murs-bahut* sont interdits

ZONE A

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont autorisées sous réserve :

1. *Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols à usage :*

➤ Tous secteurs : les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des **constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics** ;

➤ Dans le secteur A :

- **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 extensions de constructions existantes si celles-ci sont reconnues **nécessaires à l'exploitation agricole** ;
- **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 proximité immédiate (moins de 100m) des bâtiments d'exploitation** ;
- Les changements de destination vers un usage admis dans la zone ;

L'ouverture de la zone à l'urbanisation entraîne la création d'un règlement associé à la zone AUX. Celui-ci est directement inspiré du règlement en vigueur de la zone UX existante adapté aux principes attendus par l'OAP.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Rénovation de constructions existantes, constructions à usage d'habitation et bâtiments non agricoles

La rénovation des éléments de paysage bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme se fera avec le plus grand soin dans le respect des principes de leur architecture originelle (volume, ouverture, toiture) et de manière à valoriser leur architecture traditionnelle. Le recours à un architecte est recommandé. Les extensions et les annexes sont autorisées même si elle relève de l'architecture contemporaine sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment identifié.

Façades, matériaux et couleurs

➤ Toutes les maçonneries devront être enduites, ~~y compris les murs bahut des clôtures~~ ;

➤ Le bardage **bois** est autorisé ;

~~➤ La construction en rondins empilés est interdite ;~~

➤ 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 ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.~~

Les toitures

➤ **En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle** doit être respecté : matériaux identiques (~~forme et couleur~~), ~~pentés de toit identiques~~, ~~traitement des détails à l'identique~~ ;

➤ **En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux**, ~~terre cuite~~ ... ;

➤ Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux solaires ~~sous réserve que ceux-ci ne créent pas de surépaisseur~~ ;

~~➤ Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;~~

➤ Les toitures terrasses sont autorisées ;

➤ Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;

~~➤ Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.~~

Les éléments rapportés

➤ L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;

➤ Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;

~~➤ Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, non visibles depuis le domaine public.~~

Les bâtiments annexes*

➤ Les bâtiments annexes* ~~de la construction principale~~, y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages ~~bois~~ sont autorisés ;

2.3 Constructions techniques à usage agricole

Façades, matériaux et couleurs

~~➤ Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;~~

➤ Les bardages **métalliques** sont autorisés, leur couleur sera choisie afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 1.8 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

➤ 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 clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

➤ **D'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document) ;**

➤ **D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « ~~haie champêtre~~ », en annexe au présent document) ;**

➤ Les murs-bahut* sont interdits

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

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

➤ Les boisements (bosquets, haies, alignements et arbres isolés) repérés sur les **documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés.** Sont en outre interdits les exhaussements et affouillements des sols ainsi que les défrichements et les travaux ou aménagement pouvant générer un assèchement de zones humides repérés sur les documents graphiques au titre de **l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;**

~~➤ Les nouveaux bâtiments techniques agricoles devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées.~~

ZONE N

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Rénovation de constructions existantes, constructions à usage d'habitation et bâtiments non agricoles et forestiers

La rénovation des éléments de paysage **bâti**s protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme se fera avec le plus grand soin dans le respect des principes de leur architecture originelle (~~volume, ouverture, toiture~~) et de manière à valoriser leur architecture traditionnelle. Le recours à un architecte est recommandé. Les extensions et les annexes sont autorisées même si elle relève de l'architecture contemporaine sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment identifié.

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.~~

Les toitures

➤ **En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle** doit être respecté : matériaux identiques (~~forme et couleur~~), ~~pent~~es de toit identiques, ~~traitement des détails à l'identique~~ ;

➤ **En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés** devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, ~~terre cuite~~ ... ;

➤ Les toitures pourront intégrer des surfaces de panneaux solaires ~~sous réserve que ceux-ci ne créent pas de surépaisseur~~ ;

~~➤ Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;~~

➤ Les toitures terrasses sont autorisées ;

➤ Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;

~~➤ Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.~~

2.3 Constructions techniques à usage agricole et forestier

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.

Les éléments rapportés

➤ L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;

➤ Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;

~~➤ Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, non visibles depuis le domaine public.~~

Les bâtiments annexes*

➤ Les bâtiments annexes* ~~de la construction principale~~, y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;

2.4 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

➤ 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 clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

➤ **D'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document) ;**

➤ D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type ~~champêtre~~ frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, ~~« haie champêtre »~~, en annexe au présent document) ;

➤ Les murs-bahut* sont interdits

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

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

➤ Les boisements (bosquets, haies, alignements et arbres isolés) repérés sur les documents graphiques au **titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront replantés.** Sont en outre interdits les exhaussements et affouillements des sols ainsi que les défrichements et les travaux ou aménagement pouvant générer un assèchement de zones humides repérés sur les documents graphiques au titre de **l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;**

~~➤ Les nouveaux bâtiments techniques agricoles devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées.~~

ZONE AUX

Zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales.

La zone est concernée par le PPRI (tramé « Risques naturels »).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Sont autorisées :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Le commerce de gros,
- **Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **Les constructions et installations à usage d'artisanat ;**
- **Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;**
- **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 sont autorisés sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal ;**
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du **sol autorisées à l'article 1 devront respecter les prescriptions du PPRI annexé au dossier de PLU.**

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf les logements de fonction autorisés ci-dessus ;
- Les commerces de détail, restauration, cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Les dépôts à ciel ouvert autres que celle listées ci-dessus ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;

- Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du **sol autorisées à l'article 1 devront respecter les interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.**
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les changements de destination des constructions existantes en habitation ou les créations de logements supplémentaires sont interdits dans les zones rouge, rouge hachurée et violette du PPRI.

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 chacun des lots ou terrains issus de la division parcellaire.

1 - Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- 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 L. 151-28 du Code de **l'Urbanisme, 3ème alinéa**).

1.1 Mouvement de terrain

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.**

*1.2 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière concernée comprise dans la zone.

1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire :

- **A 22,5 mètres minimum de l'alignement ou de l'emprise des voies ;**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés au **fonctionnement des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.**

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementée.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère¹

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.

Dispositions générales

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

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 ;

Les bardages sont autorisés ;

Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre.

2.3 Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* y compris celles de moins de 20 m², d'emprise au sol seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages sont autorisés.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;

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 ;

Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures **constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paille, géotextile, bambous...**, les haies denses, les grillages à maille serrée.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public et doivent être constituées soit :

Par des haies vives de type « urbaines » (sauf dans zone inondable), 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. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) doivent être constituées soit :

D'une haie vive de type frange agro-naturelle (sauf dans zone inondable), mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, « haie champêtre », en annexe au présent document) ;

D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type frange agro-naturelle, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (voir exemples d'essences végétales, en annexe au présent document) ;

Les murs-bahut* sont interdits.

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

3.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **20 % au moins de l'unité foncière, située dans la zone, sur laquelle la construction est implantée** devront être non-imperméabilisés et végétalisés.

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire est 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 L151-33 du CU).

Il est exigé :

- Logement de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- Artisanat, industrie, entrepôt, bureau : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics : le stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des besoins des constructions et installations envisagées.**
- 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.

ZONE U, A et N

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales :

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**, etc.

➤ 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 UC et UD

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé. ~~Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.~~

LEXIQUE

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.~~

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et **l'immeuble collectif** (appartement). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+1
- **Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses)** dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

Règlement - Pièces graphiques

Type	Secteur	Modification
Zonage	ZE du Forman	Classement de l'accès à la zone économique du Forman a été classé par erreur en tant que zone NTVb dans le PLU en vigueur. La superficie nécessaire à l'accès sera transférée en zone Ux.
	Zone « Chemin du Forman » et OAP éponyme	Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 entraînant modification du zonage en AUc et modification du secteur AU0 pour être en cohérence avec l'OAP Chemin de Forman
	Secteur AU0x - OAP Activités	Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0x entraînant modification du zonage en Aux
		Création de l'OAP Activités impliquant l'ajout du périmètre « secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » dans le règlement graphique