

COMMUNE DE ESPAON

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Communauté de communes	Tampon de la Préfecture
--	--------------------------------

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
Chargée d'études : Pauline Leroux
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
contact@urbadocbadiane.fr

SIRE Conseil

Expert environnement : Thomas SIRE
19 Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
Tél. : 02 72 73 31 64
contact@sire-conseil.fr

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU	21 janvier 2021
DEBAT SUR LE PADD	25 octobre 2022
ARRET DU PLU	25 juillet 2024
ENQUETE PUBLIQUE	18 février 2025 au 22 mars 2025
APPROBATION DU PLU	25 juin 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	4
ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	4
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS.....	4
ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX	4
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	5
ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	5
ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE	7
ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES	8
ARTICLE 13 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS	9
ARTICLE 14 LEXIQUE.....	13
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES - U et Ui.....	17
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES Ue et Uei	24
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER – AUA - AUB	29
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER – 2AU ET 2AU _i	35
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES A ET Ai	36
RÈGLES RELATIVES AUX ZONES N - Ni - Nai.....	43

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU.

En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'article L111-11 du Code de l'urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux) ;
- Les articles suivants du règlement national d'urbanisme : R111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (archéologie), R111-25 (stationnement), R111-26 (préoccupations d'environnement) et R111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales) ;
- Les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation) ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
 - les secteurs effectués par le bruit des transports terrestres ;

Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;

- L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;
- Les dispositions particulières relatives aux zones de bruit autour des aéroports (articles L112 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

Les zones urbaines :

U : zone correspondant au centre bourg et extension pavillonnaire en continuité du village.

Ui : zone urbaine inondable à vocation d'habitat.

Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics.

Uei : zone urbaine d'équipements publics soumise au risque inondation.

Les zones à urbaniser :

AUa : zone à urbaniser dans un premier temps.

AUb : zone à urbaniser dans un second temps.

2AU : zone à urbaniser fermée (à ouvrir après 2030).

2AUi : zone à urbaniser fermée inondable (à ouvrir après 2030).

Les zones agricoles :

A : zone agricole.

Ai : zone agricole soumise au risque inondation.

Les zones naturelles :

N : zone naturelle et forestière.

Ni : zone naturelle et forestière soumise au risque inondation.

Nai : zone naturelle correspondant à la minoterie d'Arprens.

Le règlement graphique délimite également :

- Les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant changer de destination

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie (article R425-31 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées au niveau de chaque lot ou de chaque division (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (L111-23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Les contraintes figurant à la carte des prescriptions en annexes (Pièce 6) pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

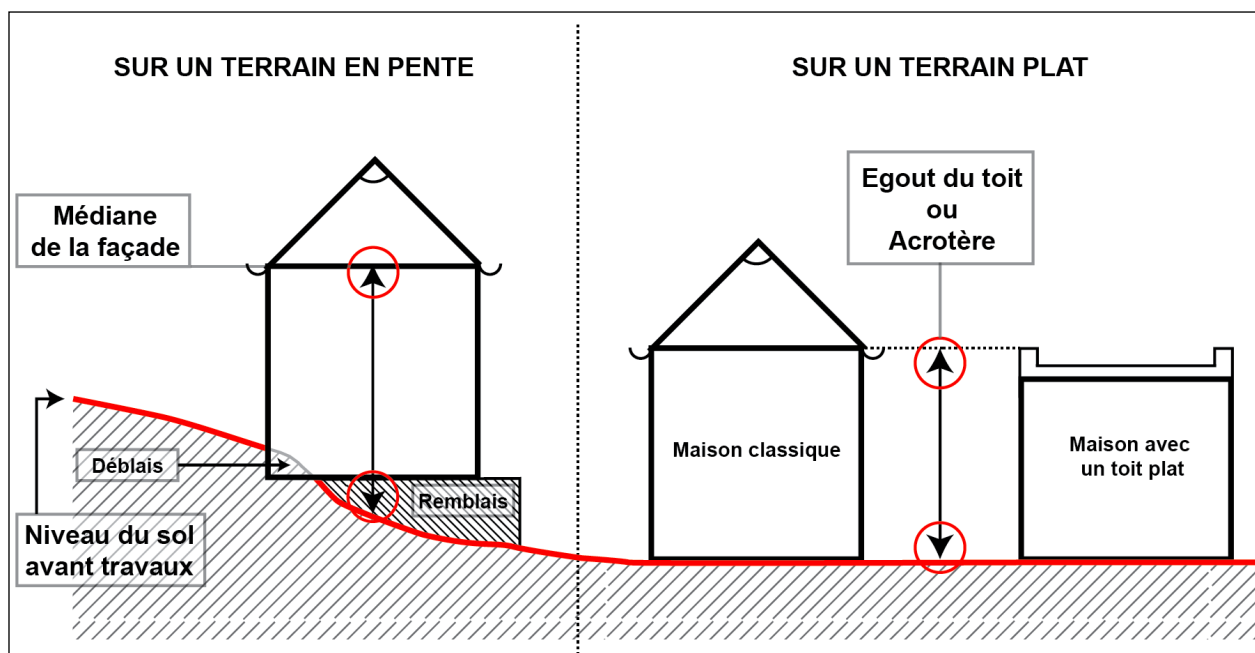
• SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Conditions de mesure

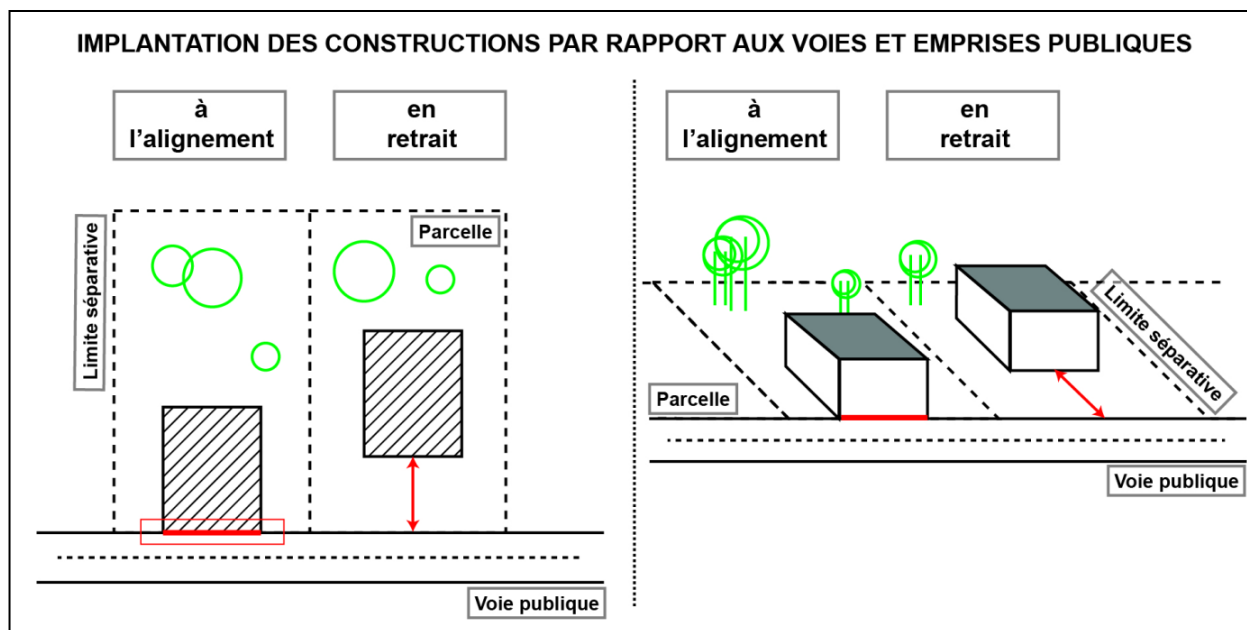
La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau du haut de l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

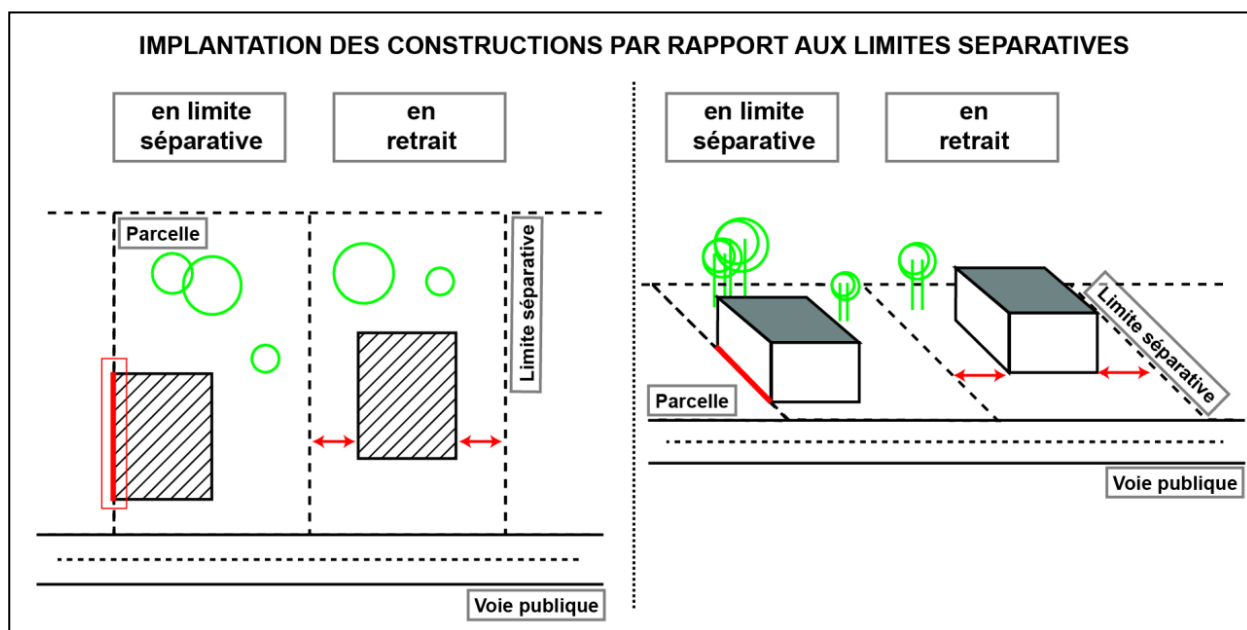
Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale, cf. schéma dans les dispositions générales).



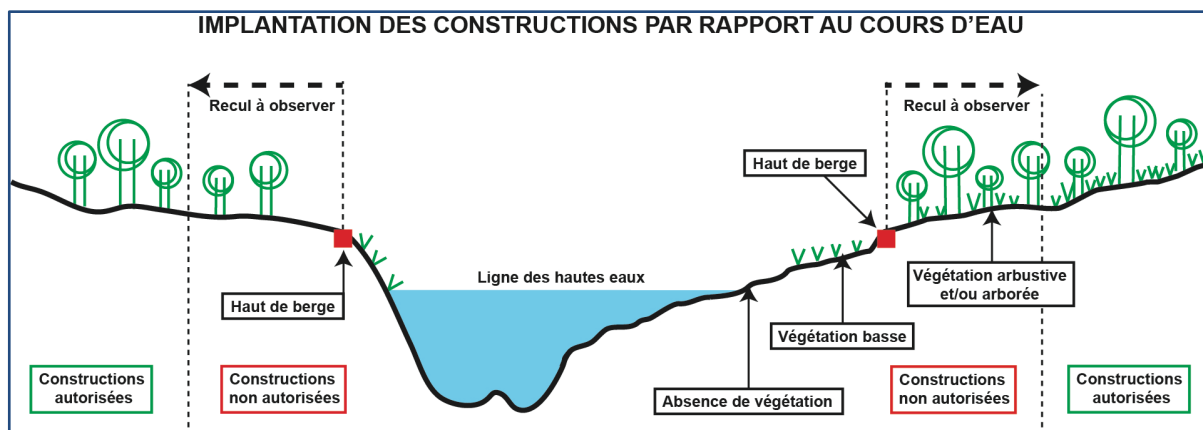
▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU



Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE

Le document graphique du PLU identifie un zonage et des éléments du paysage supportant les continuités écologiques communales.

Ces éléments constituent la trame verte et bleue (TVB), qui répond aux dispositions découlant de la Loi portant engagement national pour l'environnement.

Cette identification vise à permettre la protection et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et ainsi permettre le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire.

Elle se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

- Des prescriptions surfaciques (une ou des parcelles cadastrales) ;
- Des prescriptions linéaires (des haies ou alignements d'arbres) ;
- Des prescriptions ponctuelles (des arbres remarquables).

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour les espaces boisés (surfaciques, linéaires ou boisés), les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Les modalités d'application spécifique à chaque type de prescription sont détaillées ci-après.

Prescriptions surfaciques

Toutes les constructions sont interdites au sein de la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'irrigation et à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérieuse d'intérêt public majeur.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

En zone inondable, les clôtures devront respecter le règlement du PPRI.

Prescriptions linéaires

Les éléments linéaires identifiés sont protégés. Les arrachages de haies ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.

En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie doit être compensé par un linéaire supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

Prescriptions ponctuelles

Les éléments ponctuels identifiés sont protégés. La suppression d'un arbre remarquable ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire exposant les populations locales à un risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative.

Toute intervention sur un arbre remarquable doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'un ou deux arbres d'essence locale.

ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et les boisements dans ces périmètres sont à protéger au titre des éléments de paysage car ils constituent l'écrin végétal qui protège ce périmètre et coupe des axes de co-visibilités.

Les équipements techniques (hors antennes), sont autorisés sous conditions d'une pose au sol et dissimulée de l'espace public.

Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

ARTICLE 13 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au stockage du matériel et à l'élevage des animaux. Également construction nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles, immeubles collectifs Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile.
	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente

Commerces et activités de service		proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des 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.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Résidences de villages résidentiels de villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de

Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilées	fonctionnement des services publics.	distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtres, opéras
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	Églises, mosquées, temples
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination	Salles polyvalentes, maison de quartier, aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.	Construction aéronautique, métallurgiques, maçonnerie, peinture automobile, ateliers menuiserie,
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données.

tertiaire	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

ARTICLE 14 LEXIQUE

Accès : passage permettant de se raccorder à une voie de desserte.

Lorsqu'un terrain bénéficie d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil, celle-ci fait partie de l'accès et doit répondre aux conditions d'aménagement prévues par le règlement.

Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les automobiles.

Dans le cas d'opération groupée, les dispositions relatives aux accès s'appliquent à la fois à l'accès de l'opération, et aux accès internes des lots sur la desserte interne de l'opération.

ou

Dans le cas d'opération groupée, les dispositions relatives aux accès s'appliquent uniquement à l'accès de l'opération, et pas aux accès internes des lots sur la desserte interne de l'opération.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Lorsque les règles concernent une voie privée ou une emprise publique autre qu'une voie, la notion de limite d'emprise est employée.

Aménagement de construction : travaux n'entraînant aucun changement de destination, ni extension de la construction initiale.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle n'entraîne pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction principale.

Elle doit être implantée sur la même propriété que la construction principale, 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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis l'intérieur de la construction principale.

En font notamment partie lorsque la construction principale est une habitation : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels... En font aussi partie les terrasses non couvertes, même si elles sont accolées à la construction principale.

Les clôtures ne sont pas considérées comme des annexes.

En tant que local accessoire, l'annexe a la même destination que la construction principale (R151-29).

Chaque type d'annexe est soumis aux dispositions générales relatives à celles-ci, sauf si le règlement de zone ou les dispositions générales indiquent une disposition particulière à ce type d'annexe.

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées : caravanes soumises à déclaration en application de l'article R421-23 d) du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial (selon les destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme) de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

Emprise au sol : verticale au sol de l'ensemble de la construction (tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des ornements, tels que les éléments de modénatures, les marquises et à l'exclusion des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

Espaces libres : Espaces non concernés par de l'emprise au sol et sont en outre inclus dans les espaces libres.

Extension de construction : augmentation de la surface * ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité.

Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci, et présenter un lien fonctionnel avec celle-ci.

Cette augmentation doit être limitée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

Une construction nouvelle ne peut être qualifiée d'extension par le fait qu'elle soit reliée par un auvent ou une couverture ne comportant pas de murs.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si le règlement de celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas être changé. L'extension ne peut pas permettre de créer une nouvelle activité.

Gabarit : il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

Les règles du PLU (hauteur, de prospects et emprise au sol.) engendrent un gabarit potentiel de la construction.

Hauteur : En l'absence de précision, la hauteur d'une construction est calculée au faîtiage du toit ou au pied de l'acrotère (à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère), à l'exclusion des cheminées, antennes ou autres éléments techniques.

Elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux et aménagement du terrain, au pied des constructions.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de hauteur selon les façades, la règle doit s'appliquer à toutes les façades.

ou

En cas de terrain en pente entraînant des différences de hauteur selon les façades, la règle doit s'appliquer uniquement à la façade la moins élevée.

ou

En cas de terrain en pente entraînant des différences de hauteur selon les façades, la règle doit s'appliquer uniquement au milieu (point médian) des façades se trouvant dans le sens de la pente.

Installations : est concerné tout ce qui ne relève pas de la notion de construction. Cela concerne les occupations du sol relevant des permis ou déclaration d'aménager.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que la limite avec les emprises publiques ou les voies. On peut différencier les limites latérales de celles du fond de l'unité foncière.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit (ou sous le pied de l'acrotère) et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé.

Les caves ne sont pas comptées comme niveau, lorsqu'elles sont entièrement enterrées.

En outre, les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres et atteignent au moins 1,80 m de hauteur.

ou

En outre, les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres, quelle que soit leur hauteur.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de hauteur selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

ou

En cas de terrain en pente entraînant des différences de hauteur selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer uniquement à la façade la moins importante.

Opération d'ensemble : opération concernant l'ensemble de chaque secteur défini comme tel sur les plans de zonage ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Opération groupée : opération concernant plusieurs constructions – cela concerne les opérations de ZAC, AFU, permis groupé, et lotissement de plus d'une construction.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous les éléments minéraux (voies, murs, places de stationnement, piscines, ...).

Propriété/unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé horizontalement à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génioises, décorations, gouttières...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur...), le recul est calculé horizontalement à partir du toit.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété (unité foncière) sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions *, indépendamment des limites de zonage.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation, destinées principalement à la circulation automobile.

Lorsqu'une règle concerne une voie non destinée principalement à la circulation automobile (chemin piétonnier, chemin de randonnée, voie ferrée, piste cyclable...), c'est explicitement précisé par la règle.

Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Voie de desserte : il s'agit des voies publiques ou de voies privées ouvertes au public, destinées principalement à la circulation automobile.

La voie privée interne à une opération groupée est une voie ouverte au public dès lors qu'elle dessert plusieurs constructions.

ou

Les règles concernant les voies de desserte ne s'appliquent pas à la voirie privée interne à une opération groupée.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES - U et Ui

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R 151-27 et R 151-28 du CU)

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
 Les terrains aménagés de camping, caravanning ;
 Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
L'ouverture de carrières ;
Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

Dans la zone Ui, toute occupation et utilisation du sol devra respecter le règlement du PPRI.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté sur la parcelle ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe de la chaussée.

Exceptions :

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

Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;

Lorsque le projet concerne des implantations différentes pour l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ou l'implantation d'un bâtiment existant ayant une implantation différente ;

Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet ;

Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;

En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur mesurée en tous points du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises sous réserve que :

- La hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative à partir du niveau du sol, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, n'excède pas 3 mètres sous la sablière au bas du versant de la toiture ni 4,5 mètres au sommet du toit ;
- La longueur cumulée des bâtiments existants et créés, mesurée sur la limite séparative n'excède pas 8 mètres pour une même limite ni 12 mètres pour la totalité des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pour :

- Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord interne du bassin au moins égale à 2 mètres.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et implantées à une distance des limites séparatives inférieures à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures :

Elles doivent être en tuiles de teinte identique à la tuile de terre cuite locale.

La pente sera de 30 à 35%.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de jardins et aux piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou de remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Sont admis les dispositifs individuels de production ou d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

Les ensembles de capteurs solaires en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture soit dans un plan parallèle à la couverture.

Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Clôtures :

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les clôtures sur rue seront constituées de haies d'essences rustiques locales (fusain d'Europe, laurier sauce, laurier thym, camérisier à balai...) mêlées.

Elles pourront être doublées d'un grillage de couleur verte sur support de même teinte et masqué par la végétation, sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre.

La hauteur du portail ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.3.3. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Le règlement du PPRi et les cotes d'implantation devront être respectées.

2.4. Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Les emplacements à prévoir sont :

Construction à usage d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Bureaux et commerce :

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants :

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux, établissements industriels :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

Construction à usage de commerce et de bureaux :

- 60% de la surface de plancher

2.5. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Ue et Uei

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravanning.
Les habitations légères de loisirs, le camping installés isolément hors des terrains aménagés.
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
L'ouverture de carrières.
Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer. Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.

L'extension et la création d'annexes des constructions existantes, quelle que soit leur destination.

Dans la zone Uei, toute occupation et utilisation du sol devra respecter le règlement du PPRI.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres conformément aux conditions de mesures figurant dans les dispositions générales.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

Les constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

2.3.1. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Le règlement du PPRi et les cotes d'implantation devront être respectées.

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER – AUA - AUB

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
L'ouverture de carrières ;
Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle

Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.

Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.

Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.

Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

Échéancier d'ouverture :

- La zone AUa sera urbanisée en priorité ;
- La zone AUb sera urbanisée lorsque 30% de la zone AUa bénéficieront de permis de construire purgés de tout recours.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions n'excède pas 7 mètres conformément aux dispositions de mesure figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voiries existantes ou à créer.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Toitures :

Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis et toitures à plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes, (y compris une seule pente)

Façades :

Les façades doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ou un ventail suivant dimension de la fenêtre, ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus pour les nouvelles constructions.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Balcons et Ferronneries :

Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement des constructions existantes ou en limite de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0,40 mètre maximum, le tout pourra être surmonté de bois ou d'un grillage.

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Le règlement du PPRi et les cotes d'implantation devront être respectées.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour

la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER – 2AU ET 2AUi

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après 2030. Elle devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES A ET Ai

REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Zone A :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;

L'ouverture de carrières.

Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.4 ci-dessous.

1.4. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

Zone A :

Les logements dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions des constructions existantes :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m².

Les extensions des constructions ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.

Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et/ou à créer ne dépassent pas 50 m².

Les changements de destination vers les destinations suivantes : habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises, pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation, sont autorisés.

Zone Ai :

Une partie de la zone agricole est impactée par le risque inondation. Cette zone reste soumise aux mêmes caractéristiques que la zone A.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARCHITECTURALE,

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesure figurant dans les dispositions générales.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Il n'est pas de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;
- soit à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe de la chaussée ou à l'alignement.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celle énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance de 3 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations :

Les annexes seront implantées dans un périmètre de 30 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment).

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de l'îlot foncier, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures en dehors des zones inondables, à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Les toitures :

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les clôtures :

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Dans la partie de la zone inondable, les clôtures respecteront le règlement du PPRI.

Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les façades à nu, en dalle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Le règlement du PPRI et les cotes d'implantation devront être respectées.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES N - Ni - Nai

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destination	Sous destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Zone N :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
L'ouverture de carrières.
Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Zone N :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.4 ci-dessous.

1.4. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Zone N :

Sont admis :

Les logements dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions des constructions existantes :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m².
Les extensions des constructions ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.

Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et/ou à créer ne dépassent pas 50 m².

Zone Ni :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement écrit du PPRI.

En zone Nai :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination de la Minoterie d'Arprens.
Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités existantes et qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement écrit du PPRI.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Zone N :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de mesure figurant dans les dispositions générales.

Zone Nai :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les silos.

Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe de la chaussée ou l'alignement.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celle énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance minimale de 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

Les toits des constructions à destination d'habitation devront présenter au moins 2 pentes. Elles seront couvertes en tuiles de surface courbe de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Sont admis les dispositifs individuels de production ou d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

Les ensembles de capteurs solaires en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture soit dans un plan parallèle à la couverture.

L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants d'architecture traditionnelle, avec ou sans changement de destination, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage de cette architecture. Les formes, dimensions et localisation des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les clôtures sur rue seront constituées de haies d'essences rustiques locales (fusain d'Europe, laurier sauce, laurier thym, camérisier à balai...) mêlées.

Elles pourront être doublées d'un grillage de couleur verte sur support de même teinte et masqué par la végétation, sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre.

Les portails seront constitués d'une grille à barreaudage vertical ou de lames verticales ou horizontales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

En zone inondable, les clôtures respecteront le règlement du PPRI.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.