

COMMUNE DE MONCORNEIL-GRAZAN
(DEPARTEMENT DU GERS)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

P.L.U. approuvé le 16/10/2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 29/01/2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
Champ d'application	4
Division du territoire en zones	4
Prescriptions	5
Adaptations mineures.....	5
Patrimoine archéologique	5
Application des règles du P.L.U. 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	6
Dispositions applicables aux lotissements	6
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.....	6
Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement.....	6
Reculs vis-à-vis des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage	6
Définitions.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - UH	12
Uh 1 Usage des sols et destination des constructions.....	12
Uh 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	16
Uh 3 Equipements et réseaux	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - UEC.....	22
Uec 1 Usage des sols et destination des constructions	22
Uec 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
Uec 3 Equipements et réseaux	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – UD_ENR	25
Ud-EnR 1 Usage des sols et destination des constructions	25
Ud-EnR 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Ud-EnR 3 Equipements et réseaux	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - UT	28
Ut 1 Usage des sols et destination des constructions	28
Ut 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Ut 3 Equipements et réseaux.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35

Zones agricoles A.....	35
A 1 Usage des sols et destination des constructions	35
A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
A 3 Equipements et réseaux	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48
Zones naturelles N.....	48
N 1 Usage des sols et destination des constructions	48
N 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
N 3 Equipements et réseaux	55
NUANCIER FACADES	57

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Établis conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 zones : zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

Zones urbaines « U »

Les zones urbaines correspondent :

- Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
- Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Les zones « urbaines » sont subdivisées en :

<u>Libellé</u>	<u>Descriptif</u>
Uha	Zones Urbaines à vocation dominante d'habitat
Uhb	Zones Urbaines restreinte à vocation dominante d'habitat
Uec	Zones Urbaines à vocation dominante d'équipements
Ut	Zones Urbaines à vocation dominante d'activités touristiques
Ud-EnR	Zone dédiée à la requalification d'un ancien site de stockage des déchets inertes (CSDU)

Zones agricoles

Les zones agricoles A correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, destinés à accueillir les constructions et installations à vocation agricole.

Les zones « agricoles » sont subdivisées en :

<u>Libellé</u>	<u>Descriptif</u>
A	Zones Agricoles permettant l'évolution des constructions à destination d'habitation existantes.
Aa	Site d'exploitations agricoles où des projets de diversification agricole sont possibles (gîtes, silos de coopérative, hangars de stockage, centres équestres, vente à la ferme, installations de conditionnement de produits locaux, ...) ainsi que l'évolution des constructions à destination d'habitation existantes.

Zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou pour prévenir les risques.

Les constructions liées à l'exploitation forestière y sont autorisées.

PRESCRIPTIONS

Des prescriptions s'appliquent pour tout ou partie du territoire (risque inondation, éléments de paysage, changement de destination, ...).

Un document « Prescriptions » vient compléter le présent règlement.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, 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 archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Cependant, les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, et le mode de gestion des parties communes ne sont pas remis en cause (article L442-9 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. Les règles inscrites dans un éventuel Plan de Prévention des Risques en vigueur doivent néanmoins être respectées.

A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT

REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RECUIS VIS-A-VIS DES COURS D'EAU IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Toute construction doit observer un recul minimum de 10 mètres depuis le haut des berges des ruisseaux et cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sauf exigences techniques dûment justifiées (ouvrages de protection des berges, station de pompage, ...)

DEFINITIONS

ACCES

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

ALIGNEMENT

Décision administrative qui fixe la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite séparant le domaine public de l'unité foncière privée.

ANNEXE

Est considérée comme annexe dans le présent P.L.U. l'édification d'une construction nouvelle de moins de **30 m²** venant s'incorporer à une propriété bâtie préexistante et soumise à une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux ou permis de construire), destinée à être utilisée par le même occupant que le bâtiment principal et appartenant à la même catégorie de destination que le bâtiment principal.

CLOTURE OPAQUE

Les clôtures opaques empêchent toute visibilité d'un côté à l'autre de la clôture. Entrent dans cette catégorie : les murs bahuts, les panneaux qu'ils soient en bois, matériau composite, PVC, les persiennes, les panneaux à claire voie pour lesquels les lames représentent plus de la moitié de la surface.

Sont également considérés comme opaques tous les types de clôtures doublés par des éléments opacifiants de type haie artificielle, canisse, brande et brise-vue.

CLOTURE SEMI-OPAQUE

Les clôtures semi-opaques sont constituées d'un soubassement opaque de type mur bahut surmonté d'éléments perméables à la vue tels que : grillage, barreaudage vertical ou horizontal.

CLOTURE TRANSPARENTE

Les clôtures transparentes sont constituées d'éléments perméables à la vue tels que : grillage, barreaudage vertical ou horizontal. Un soubassement de faible hauteur permettant d'assurer la stabilité de la clôture est toléré

CONTIGUÏTÉ ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Elle ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre, ...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables

EMPRISE AU SOL

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

Ainsi, les terrasses de plain-pied ne sont pas constitutives d'emprise au sol, alors que les types de terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- Terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol modifie l'aspect architectural du bâtiment ou de la façade ;
- Terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- Terrasse qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel ;
- Toiture-terrasse qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée, et ce quelle que soit sa hauteur par rapport au sol ;
- Terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment.

EXTENSION

Est considérée comme extension dans le présent P.L.U. toute augmentation du volume et/ou de la surface d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement de sol. L'extension peut être accessible directement depuis la construction existante ou non.

FAITAGE

Point le plus haut de la toiture où se rejoignent les pans de toiture

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'une propriété, matérialisées ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

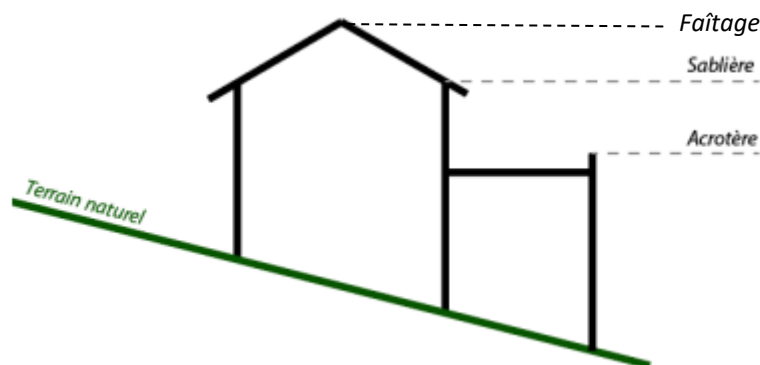
SABLIÈRE

Poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

DEFINITION DES HAUTEURS :

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

Schéma à titre informatif :

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Destinations et sous-destinations

Ce sont celles inscrites dans l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- Destination : Constructions et installations à destination d'habitation

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Destination : Constructions et installations à destination de commerce et activités de services

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil des touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui, sauf exceptions, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Destination : Constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Destination : Constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- Destination : Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Uh

A titre informatif :

La zone Uh correspond aux secteurs bâtis. Leur vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat, et notamment les commerces et services de proximité.

Cette zone est subdivisée en 2 secteurs :

- Uha : Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat ; toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité compatibles avec l'habitat y sont autorisées.
- Uhb : Zone Urbaine restreinte à vocation dominante d'habitat ; seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées sous conditions, sans création de nouveaux logements.

Des prescriptions d'appliquent sur cette zone (cf. document « prescriptions »), à savoir :

- Risque d'inondation : Identification de secteurs avec conditions spéciales de constructibilité.
- Eléments Remarquables du paysage : patrimoine bâti et paysager remarquable et cours d'eau

Uh 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale en Uha et Uhb, sont interdites les installations, constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec les vocations d'habitation.

Sont en particulier interdits :

- Les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles liées à l'activité urbaine de la zone ;
- Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux indispensables à l'implantation des constructions et installations autorisées ;
- Les installations et stockage de dépôts de ferraille et de déchets,
- Le dépôt de véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravane.

En zone Uha :

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement		X		
Hébergement		X		

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Restauration			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Hôtels			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Autres hébergements touristiques			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements 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		

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations (nota : les artisans sont dans cette catégorie).
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations.
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations.
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière	X			

En zone Uhb :

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes, sous conditions d'implantation et sans création de nouveau logement.
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes, sous conditions d'implantation et sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations.
Restauration	X			
Commerce de gros	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels			X	Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes, sous conditions d'implantation et sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations.
Autres hébergements touristiques			X	Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes, sous conditions d'implantation et sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations.
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements 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		

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes, sous conditions d'implantation et sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations.

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Entrepôt	X			
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière	X			

Uh 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uh 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uh 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Règles

La hauteur totale des constructions est limitée à 6.50 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Uh2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit avec un recul minimum de 10 mètres vis-à-vis de l'axe des voies communales ;
- Soit avec un recul minimum de 15 mètres vis-à-vis des voies départementales.

Exceptions :

Une implantation différente peut être accordée si elle est dûment motivée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

Uh 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être accordée si elle est dûment motivée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

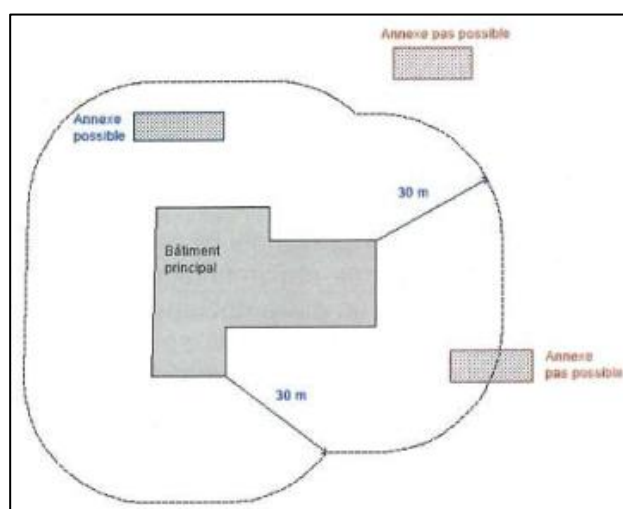
Uh 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Mode de calcul

La distance est comptée horizontalement de tout point du premier bâtiment au point le plus proche du second bâtiment.

Règle

Uniquement en zone Uhb, la construction d'annexes (y compris les piscines) est autorisée à condition que celles-ci soient construites intégralement dans un périmètre de 30 mètres à compter des murs extérieurs du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.



Uh 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 monumentales.

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

Uh 2.2.1 Caractéristiques des façades, ouvertures et toitures

Façades	La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront privilégiées. Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).
Toitures	- Soit de type toitures plates ; - Soit de type toitures à 2 pentes minimum avec couvertures en matériaux de type tuiles canal.
Exceptions	Les caractéristiques de façades, ouvertures et toitures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas règlementées.

Uh 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.

Clôture opaque (Murets- murs)	Autorisée d'une hauteur maximale d'1.50 m
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Hauteur totale maximale : 2.00 m Toute clôture transparente devra être doublée d'une haie végétales composée d'essences locales.
Clôture végétale	Hauteur totale maximale : 2.00 m Est encouragé l'utilisation de haies champêtres diversifiées avec des essences locales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que la hauteur finale de la clôture ne dépasse pas le gabarit défini précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel ou de la rue.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100 cm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

Uh 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment.
- La sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

Uh 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les terrassements doivent être limités au strict minimum.

Les soutènements doivent être réalisés en pierres appareillées, en béton enduit ou autre matériau techniquement adapté. Les enrochements sont interdits.

Exceptions

Une dérogation à la mise en place d'enrochements peut être accordée :

- En bordure de voie publique pour des raisons de sécurité et en l'absence d'autre solution technique ;
- Pour le renforcement et la sécurisation des berges, en l'absence d'autres solutions techniques.

Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une végétalisation adaptée.

Uh 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Uh 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uh 3.1 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 l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Tout terrain enclavé doit justifier d'un accès (acte notarié).

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire pour la réalisation du projet.

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.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Enfin, toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres et, si elle se termine en impasse, devra permettre le retournement à son extrémité des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier pour les services de secours.

Uh 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uh 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Uh 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Uh 3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

A défaut, la mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

- Dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage), dans le respect des normes sanitaires en vigueur ;
- Dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins).

Les différents dispositifs sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Uh 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.

Uh 3.2.5 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Uec

A titre informatif :

Les zones Uec correspondent aux secteurs réservés aux équipements publics et/ou collectifs.

Des prescriptions s'appliquent sur cette zone (cf. document « prescriptions »), à savoir :

- Risque d'inondation : Identification de secteurs avec conditions spéciales de constructibilité.
- Éléments Remarquables du paysage : patrimoine bâti et paysager remarquable et cours d'eau

Uec 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Habitation	Logement			X	Autorisé sous réserve d'être nécessaire au gardiennage de l'équipement.
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtels	X			
	Autres hébergement touristique	X			
	Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
	Equipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

Uec 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 monumentales.

Les équipements collectifs ne sont pas réglementés quant à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

L'habitat accessoire devra s'intégrer audits équipements et en être indissociables.

Uec 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uec 3-1 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 l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire pour la réalisation du projet.

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 sur sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Uec 3-2 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins) sont encouragés.

Les différents dispositifs sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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.

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Ud_EnR

A titre informatif :

La zone Ud-EnR correspond à l'ancien site de stockage de déchets ultimes (CSDU) en cours de réhabilitation.

Cette zone est dédiée aux constructions et installations utiles et liées à la requalification du site, dont la production d'énergies renouvelables.

UD-ENR 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Autorisé si utiles et liés à la requalification de l'ancien CSDU dont la production d'énergies renouvelables.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Autorisé si utiles et liés à la requalification de l'ancien CSDU dont la production d'énergies renouvelables.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X	Autorisé si utiles et liés à la requalification de l'ancien CSDU dont la production d'énergies renouvelables.
	Entrepôt			X	Autorisé si utiles et liés à la requalification de l'ancien CSDU dont la production d'énergies renouvelables.
	Bureau			X	Autorisé si utiles et liés à la requalification de l'ancien CSDU dont la production d'énergies renouvelables.
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

UD-ENR 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les équipements liés à la requalification de l'ancien site CSDU ne sont pas réglementés quant à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Néanmoins, 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 monumentales.

Tout projet devra prendre en compte les caractéristiques du sous-sol.

UD-ENR 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD-ENR 3-1 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 l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire pour la réalisation du projet.

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 sur sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

UD-ENR 3-2 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins) sont encouragés.

Les différents dispositifs sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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.

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Ut

A titre informatif :

La zone Ut correspond aux secteurs à vocation touristique.

Des prescriptions s'appliquent sur cette zone (cf. document « prescriptions »), à savoir :

- Éléments Remarquables du paysage : patrimoine bâti et paysager remarquable et cours d'eau

Ut 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, sont interdites les installations, constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec les vocations touristiques de la zone.

Sont en particulier interdits :

- Les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles liées à l'activité urbaine de la zone ;
- Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux indispensables à l'implantation des constructions et installations autorisées ;
- Les installations et stockage de dépôts de ferraille et de déchets,
- Le dépôt de véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravane.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve d'être nécessaire au gardiennage de l'activité.
Hébergement			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être utile et lié à l'activité touristique (superette par exemple).
Restauration			X	Autorisé sous réserve d'être utile et lié à l'activité touristique.
Commerce de gros	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être utile et lié à l'activité touristique (salle de sport par exemple).
Hôtels			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Autres hébergements touristiques (camping par exemple)			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements 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		

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt	X			
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être utile et lié à l'activité touristique.
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Uniquement si évolution d'un bâtiment existant et sans engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage
Exploitation forestière	X			

Ut 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Ut 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ut 2.1.1 Volumétrie et hauteur*****Règles***

La hauteur totale des constructions est limitée à 6.50 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Ut 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres de la limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

Exceptions :

Une implantation différente peut être accordée si elle est dûment motivée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

Ut 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être accordée si elle est dûment motivée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;

- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

Ut 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 monumentales.

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

Ut2.2.1 Caractéristiques des façades, ouvertures et toitures

Façades :

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront privilégiées.

Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).

Toitures :

- Soit de type toitures plates ;
- Soit de type toitures à 2 pentes minimum avec couvertures en matériaux de type tuiles canal.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux hébergements touristiques de type HLL ou habitat insolite (mobil-home, roulotte, yourtes, tentes, ...)
- En cas de reconstruction à l'identique,
- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des caractéristiques de façades différentes sous réserve d'une justification technique.

Ut2.2.3 Caractéristiques des clôtures

La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.

Clôture opaque (Murets- murs)	Autorisée d'une hauteur maximale d'1.50 m
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Hauteur totale maximale : 2.00 m Toute clôture transparente devra être doublée d'une haie végétales composée d'essences locales.

Clôture végétale	Hauteur totale maximale : 2.00 m Est encouragé l'utilisation de haies champêtres diversifiées avec des essences locales.
-------------------------	--

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que la hauteur finale de la clôture ne dépasse pas le gabarit défini précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel ou de la rue.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100 cm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

Ut2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment.
- La sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

Ut2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les terrassements doivent être limités au strict minimum.

Les soutènements doivent être réalisés en pierres appareillées, en béton enduit ou autre matériau techniquement adapté. Les enrochements sont interdits.

Exceptions

Une dérogation à la mise en place d'enrochements peut être accordée :

- En bordure de voie publique pour des raisons de sécurité et en l'absence d'autre solution technique ;
- Pour le renforcement et la sécurisation des berges, en l'absence d'autres solutions techniques.

Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une végétalisation adaptée.

UT2.4 STATIONNEMENT

Règle

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

UT 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UT 3.1 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 l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Tout terrain enclavé doit justifier d'un accès (acte notarié).

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire pour la réalisation du projet.

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.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Enfin, toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres et, si elle se termine en impasse, devra permettre le retournement à son extrémité des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier pour les services de secours.

Ut 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ut 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Ut 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Ut 3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

A défaut, la mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

- Dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage), dans le respect des normes sanitaires en vigueur ;
- Dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins).

Les différents dispositifs sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ut 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.

Ut 3.2.5 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES A

A titre indicatif :

Les zones agricoles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On y retrouve les sous-secteurs suivants :

- Zone A : secteur agricole destiné aux constructions en lien avec l'activité agricole, y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'habitat de l'exploitant est autorisé si la présence de celui-ci sur l'exploitation est nécessaire. L'évolution de l'habitat isolé est autorisée sous conditions et les changements de destination précisés sur le règlement graphique.
- Zone Aa : Conformément au code de l'urbanisme, ces STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) sont des secteurs délimités au sein de la zone agricole et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire, souvent en lien avec la diversification agricole : ferme pédagogique, hébergements touristiques, accueil du public, logements des personnes liées ou travaillant sur l'exploitation agricole, ... De plus, les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Des prescriptions s'appliquent sur cette zone (cf. document « prescriptions »), à savoir :

- Risque d'inondation : Identification de secteurs avec conditions spéciales de constructibilité.
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Eléments Remarquables du paysage : patrimoine bâti et paysager remarquable et cours d'eau

A 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, les usages du sol et destinations des constructions autorisées selon les modalités ci-après sont **autorisées uniquement sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Dans toutes les zones agricoles :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Le stationnement isolé des caravanes est interdit.

En zone A :

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées : - Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. - Le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans le respect du caractère traditionnel du bâtiment. - Les constructions nouvelles en lien avec l'activité agricole.
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels	X			
Autres hébergements touristiques	X			
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Seules sont autorisées les installations visant à une mise en valeur naturelle de la zone
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt			X	Sous réserve d'être nécessaire au stockage et à l'entretien du matériel agricole des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
Bureau			X	Sous réserve d'être nécessaire au stockage et à l'entretien du matériel agricole des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole		X		Y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Exploitation forestière	X			

En zone Aa :

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Sont autorisées : - Les extensions, annexes et changement de destination des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. - Les constructions nouvelles lorsqu'elles sont en lien avec l'activité agricole, y compris les logements des personnes liées ou travaillant sur l'exploitation. - En lien avec les activités non agricoles, les constructions nouvelles en lien avec le fonctionnement et le gardiennage du site
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail		X		
Restauration		X		
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels	X			
Autres hébergements touristiques		X		
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt			X	Sous réserve d'être nécessaire au stockage et à l'entretien du matériel agricole des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
Bureau			X	Sous réserve d'être nécessaire au stockage et à l'entretien du matériel agricole des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole		X		Y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Exploitation forestière	X			

A 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol

	En zone A	En zone Aa
Constructions à destination agricole	Emprise au sol non réglementée.	
Constructions à destination d'habitation	- Pour le logement en lien avec l'activité agricole : l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation (nouvelle construction ou extension) est limitée à 300 m² pour l'ensemble des constructions (principale et annexes), à l'exception des piscines. - Pour les constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : l'extension de ces constructions et leurs annexes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher des bâtiments existants et dans la limite maximum de 300 m² d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (principales et annexes)	
Constructions et installations à destination d'équipement	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'emprise au sol n'est pas limitée.	

d'intérêt collectif et services publics	
Autres destinations autorisées	Emprise au sol de 300 m ² maximum

Hauteur

Constructions à destination agricole	Hauteur non réglementée.
Constructions à destination d'habitation	La hauteur totale des constructions est limitée à <u>6.50 mètres</u> sous sablière ou à l'acrotère.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.
Autres destinations autorisées	La hauteur totale des constructions est limitée à <u>6.50 mètres</u> sous sablière ou à l'acrotère.
Exceptions	En cas de reconstruction à l'identique.

A 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée :

- Avec un recul minimum de 25 mètres vis-à-vis des voies départementales.
- Avec un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des autres voies.

Exceptions

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.
- En cas de reconstruction à l'identique.

A 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Exceptions

- Une implantation différente peut être accordée si elle est dûment justifiée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.
- En cas de reconstruction à l'identique.

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

A 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

	En zone A	En zone Aa
Constructions à destination agricole	Non règlementée.	
Constructions à destination d'habitation	• Pour le logement en lien avec l'activité agricole : la construction neuve doit se situer à une distance raisonnable du bâtiment d'exploitation, à définir en fonction de la nécessité agricole et des contraintes du projet. • Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : les annexes et piscines doivent se situer à moins de <u>30m</u> du point le plus proche du bâtiment d'habitation principal, sauf impossibilité technique liée à la topographie.	
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Non règlementée.	
Autres destinations autorisées	Non règlementée.	

2.1.5 Implantation des constructions dans la pente - Terrassements

Les constructions doivent être implantées de façon à s'adapter à la pente. Les terrassements doivent être limités au strict minimum et la création de plate-forme doit être évitée.

A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 monumentales.

A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à destination agricole

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants.

Sont privilégiés :

- Les bâtiments maçonnés recouverts d'un enduit dont la teinte doit être choisie dans la palette des teintes des façades proposées pour les constructions à usage d'habitation ;
- Les bâtiments constitués d'un soubassement maçonné enduit de teinte pierre, beige ou blanc cassé et d'une ossature habillée d'un bardage en bois ou d'un bardage métallique, le bardage devant être choisi d'une couleur différente de celle du soubassement ;
- Les bâtiments constitués d'une ossature habillée d'un bardage bois ou métallique.

Pour les bâtiments de grande taille, un rythme des façades doit être recherché par l'implantation des ouvertures, en variant les couleurs du bâtiment ou en fractionnant le volume.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Constructions à destination d'habitation et autres destinations autorisées

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront privilégiées.

Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux serres agricoles,
- Aux hébergements touristiques dans le cadre de la diversification agricole (hébergements insolites autorisés notamment),
- En cas de reconstruction à l'identique,
- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des caractéristiques de façades différentes sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions à usage agricole

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et autres destinations autorisées

- Soit de type toitures plates ;
- Soit de type toitures à 2 pentes minimum avec couvertures en matériaux de type tuiles canal.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux serres agricoles,
- Aux hébergements touristiques dans le cadre de la diversification agricole (hébergements insolites autorisés notamment),
- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des caractéristiques de façades différentes sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.

Clôture opaque (Murets- murs)	Interdite
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Hauteur totale maximale : 2.00 m Toute clôture transparente devra être doublée d'une haie végétales composée d'essences locales.
Clôture végétale	Hauteur totale maximale : 2.00 m Est encouragé l'utilisation de haies champêtres diversifiées avec des essences locales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que la hauteur finale de la clôture ne dépasse pas le gabarit défini précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel ou de la rue.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100 cm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

A 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

A 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 2.3.1 Espaces non bâtis

Constructions nouvelles à usage agricole

Quel que soit leur gabarit, les constructions doivent être accompagnées par des plantations à l'échelle du projet et adapté au contexte, par exemple (liste non limitative) :

- Implantation en appui sur une masse boisée pour les constructions de gabarit important,
- Arbres de haute tige aux abords du bâtiment,
- Haies jalonnant les chemins d'accès et entourant les aires de stockage.

A 2.4 STATIONNEMENT

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

A 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 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 l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

A 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude à la parcelle pour l'unité foncière concernée.

A 3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les travaux sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation agricole, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

A 3.2.4 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage. Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES N

A titre indicatif :

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leur caractère d'espaces naturels ou pour prévenir des risques.

Les installations et constructions dédiées à l'exploitation forestière y sont autorisées.

L'évolution, sous conditions, des habitations existantes est autorisé.

Des prescriptions s'appliquent sur cette zone (cf. document « prescriptions »), à savoir :

- Risque d'inondation : Identification de secteurs avec conditions spéciales de constructibilité.
- Eléments Remarquables du paysage : patrimoine bâti et paysager remarquable et cours d'eau

N 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, les usages du sol et destinations des constructions autorisées selon les modalités ci-après sont **autorisées uniquement sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions et installations autorisées.

Le stationnement isolé des caravanes est interdit.

Sont autorisés sans préjudice de l'application des réglementations en vigueur par ailleurs :

- Les installations nécessaires à l'exploitation forestière sans préjudice de l'application des réglementations en vigueur par ailleurs ;
- Les installations visant à assurer la protection du milieu naturel ;
- Les installations visant à une mise en valeur agricole, paysagère, naturelle de la zone ;
- Les installations destinées à l'accueil du public.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées : - Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement.
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels	X			
Autre hébergement touristique	X			
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Sous condition de ne pas pouvoir être installés dans une autre zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère paysager et naturel de la zone (station de pompage par exemple).
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Equipements sportifs			X	Seules sont autorisées les installations légères visant à une mise en valeur naturelle de la zone (exemple : plate-forme d'observation de la faune).
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt	X			
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière		X		

N 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

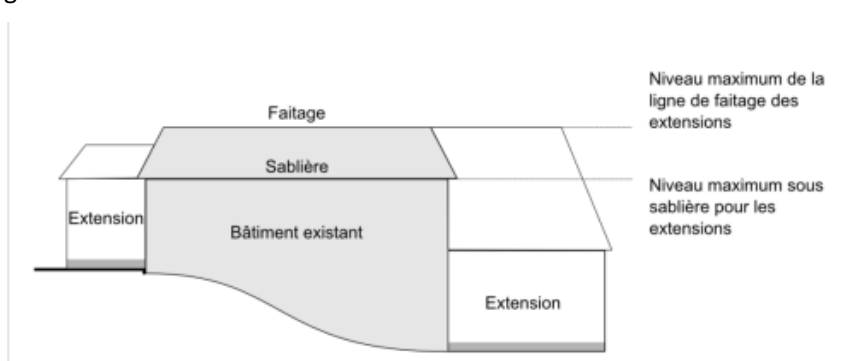
N 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol :

Constructions à usage sylvicole	Emprise au sol non règlementée.
Constructions à usage d'habitation	Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas créer de nouveau logement, sont autorisés : - <u>L'extension</u> (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de : ○ 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; ○ ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire

	La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale finale cumulée après extension ne doit pas dépasser 300 m² d'emprise au sol. Pour les constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire. - La <u>construction d'annexes</u> (hors piscine), à condition que la surface totale cumulée de celles-ci ne dépasse pas 60 m².
Equipements sportifs (mise en valeur naturelle de la zone)	Les constructions légères permettant une mise en valeur naturelle de la zone (plateforme d'observation de la faune par exemple) de moins de 50 m ² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas compromettre les qualités paysagères, naturelles et agricoles du site.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas compromettre les qualités paysagères, naturelles et agricoles du site, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur :

Constructions à usage sylvicole	La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum. Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire : 
---------------------------------	--

Constructions à usage d'habitation	La hauteur totale des constructions est limitée à <u>6.50 mètres</u> sous sablière ou à l'acrotère, comptée à partir du niveau le plus haut du terrain fini.
Equipements sportifs (mise en valeur naturelle de la zone)	La hauteur des constructions est limitée à 4 m sous sablière ou à l'acrotère et 6 mètres au faitage maximum.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Hauteur des constructions non règlementée
Exception	En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée :

- Avec un recul minimum de 25 mètres vis-à-vis des voies départementales.
- Avec un recul minimum de 10 mètres vis-à-vis des autres voies.

Exceptions

- En cas de reconstruction à l'identique.
- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Exceptions

- Une implantation différente peut être accordée si elle est dûment justifiée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.
- En cas de reconstruction à l'identique.
- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

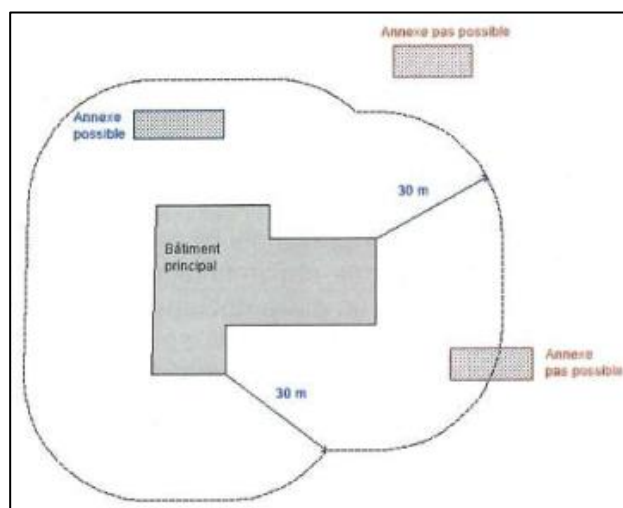
N 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Mode de calcul

La distance est comptée horizontalement de tout point du premier bâtiment au point le plus proche du second bâtiment.

Règle

La construction d'annexes (y compris les piscines) est autorisée à condition que celles-ci soient construites intégralement dans un périmètre de 30 mètres à compter des murs extérieurs du bâtiment principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée, cette impossibilité devant être liée à la topographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

**N 2.1.5 Implantation des constructions dans la pente**

Le bâtiment doit être implanté de façon à limiter au maximum les terrassements.

N 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 monumentales.

N 2.2.1 Caractéristiques des façades, ouvertures et toitures

	Caractéristiques des façades et ouvertures	Caractéristiques des toitures
Constructions à usage d'exploitation forestière	Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.	La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 50%. En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Constructions à usage d'habitation	La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront privilégiées. Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).
Equipements sportifs (mise en valeur naturelle de la zone)	Non réglementé
Autres constructions	

N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.

Clôture opaque (Murets- murs)	Interdit
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Hauteur totale maximale : 2.00m (à valider) Toute clôture transparente devra être doublée d'une haie végétales composée d'essences locales.
Clôture végétale	Hauteur totale maximale : 2.00 m Est encouragé l'utilisation de haies champêtres diversifiées avec des essences locales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que la hauteur finale de la clôture ne dépasse pas le gabarit défini précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel ou de la rue.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100 cm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

N 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

N 2.4 STATIONNEMENT

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

N 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 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 l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe.

N 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude à la parcelle pour l'unité foncière concernée.

N 3.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les travaux sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation agricole, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

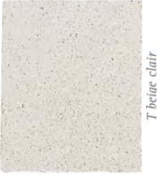
N 3.2.4 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

NUANCIER FACADES

PALETTE DES MATÉRIAUX

Couverture	 tuile cuivre	 tuile ocre rouge	 tuile rouge	 tuile rouge vieillie	Maçonnerie	 brique moulée paille	 brique moulée rose	 brique moulée orangée	 brique moulée rouge	 grès de Fume	Enduits à la chaux <i>finition brossée</i>	 sable roux 1	 sable roux 2	 sable jaune	 sables rose et jaune	 sables gris et jaune	Enduits à la chaux <i>finition lissée</i>	 ocre clair	 ocre roux	 ocre jaune	 ocre orangé	 ocre rouge	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	 T beige clair 1005-Y20R	 T beige 2010-Y20R	 T jaune 1030-Y15R	 T ocre orangé 3030-Y30R	 T rouge brique 2040-Y60R	 T grège 3010-Y20R	 T terre 2020-Y25R	 T paille 2030-Y10R	 T ocre rose 2520-Y40R	 T rouge foncé 4030-Y50R
------------	---	---	--	--	------------	---	---	--	---	---	---	---	---	--	--	---	--	--	---	--	--	--	----------------------	--------------------------	---	---	---	--	--	---	---	--	--	---