



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BOURS

Département des Hautes-Pyrénées (65)

PIECE N°3B REGLEMENT ECRIT

P.L.U. arrêté le 18/12/2019

Enquête Publique du 16/11/2020 au 18/12/2020

P.L.U. approuvé le 30/06/2021

Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :



**ATELIER SOLS,
URBANISME ET PAYSAGES**

12, rue de l'église 65690 ANGOS
Tél. 09 65 00 57 23
asup@agretpy.fr
RCS Tarbes B 798 272 472



**TERRITOIRE D'AVENIR ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**

35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr
SIRET 504 648 528 00033



Pyrénées Cartographie

3 Rue de la fontaine
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86
Mobile : 06.72.78.91.55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

<http://www.pyrcarto.com>

Pyrénées Cartographie

SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| Champ d'application | 5 |
| Division du territoire en zones | 5 |
| Prescriptions | 6 |
| Adaptations mineures..... | 7 |
| Soumission à autorisation préalable..... | 8 |
| Patrimoine archéologique | 8 |
| Emplacements réservés (ER)..... | 8 |
| Prise en compte des risques | 8 |
| 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 | 9 |
| Dispositions applicables aux lotissements | 9 |
| Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans..... | 9 |
| Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement..... | 9 |
| Réseaux..... | 9 |
| Définitions..... | 10 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 12 |
| Zones urbaines UA et UB à vocation Mixte | 12 |
| UA/UB1 Usage des sols et destination des constructions | 12 |
| UA/UB2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 14 |
| UA/UB3 Equipements et réseaux | 23 |
| Zones urbaines UY a vocation d'activités artisanales et industrielles..... | 25 |
| UY 1 Usage des sols et destination des constructions | 25 |
| UY 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 26 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AUA/B | 34 |
| 1AUA/b 1 Usage des sols et destination des constructions | 34 |
| 1AUA/b 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 36 |
| 1AUA/b 3 Equipements et réseaux | 44 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 46 |
| Zones agricoles A..... | 46 |
| A 1 Usage des sols et destination des constructions | 46 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 49 |
| A 3 Equipements et réseaux | 56 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 58 |
| Zones naturelles N..... | 58 |
| N 1 - Usage des sols et destination des constructions..... | 58 |
| N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 61 |
| N 3 Equipements et réseaux | 69 |
| ANNEXES | 71 |
| Palette des teintes des façades | 71 |
| Palette des menuiseries | 75 |

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 quatre zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (1AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), 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

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.

Elles sont subdivisées en :

| <i>Libellé</i> | <i>Descriptif</i> |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ua | Secteurs agglomérés du centre ancien existant à vocation mixte (habitat, service, commerce, artisanat sans risques de nuisances) où les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu le long des rues |
| Ub | Secteurs d'extensions urbaine, à vocation mixte (habitat, service, commerce, artisanat sans risques de nuisances), principalement sous forme d'habitat individuel |
| Ue | Secteurs dédiés aux équipements collectifs |
| Uy | Secteurs dédiés aux activités |

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

Les zones « à urbaniser » sont subdivisées en :

| <i>Libellé</i> | <i>Descriptif</i> |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AUa | A vocation dominante d'habitat, services et commerces et autres activités sans source de nuisances pour le voisinage, destinées à être urbanisées à court ou moyen terme avec un coefficient de biotope de 50% minimum |
| 1AUb | A vocation dominante d'habitat, services et commerces et autres activités sans source de nuisances pour le voisinage, destinées à être urbanisées à court ou moyen terme avec un coefficient de biotope de 30% minimum |

Zones agricoles

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

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 ».

Elles sont subdivisées en :

| <i>Libellé</i> | <i>Descriptif</i> |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| N | Secteurs boisés et cours d'eau et leurs rives |
| NL1/2/3 | Secteurs naturels dédiés aux loisirs |
| Ngv | Secteurs destinés aux terrains familiaux et aires d'accueil des gens du voyage |
| Ner | Secteur dédié à l'installation d'un parc photovoltaïque |

PRESCRIPTIONS

Pour certaines parties de la commune, se surimposent au zonage plusieurs types de prescriptions. Le contenu des prescriptions est décrit dans chacune des zones concernées.

Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Conformément aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser :

- Des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;

- Des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Il définit alors les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. sont soumis à déclaration et doivent respecter les prescriptions signalées dans le règlement.

En application de ces deux règles, la commune de BOURS a choisi d'identifier les éléments suivants :

- Les murs en galets servant de clôtures avec l'espace public (façades et murs pignons exclus) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs culturels, historiques et architecturaux ;
- Les espaces jardinés en cœur urbain, sans desserte directe par une voirie publique ;
- Les ripisylves et haies identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique (préservation des continuités notamment).
- Les zones humides identifiées.

De plus, le plan de zonage permet les prescriptions suivantes :

- ✓ Les ripisylves et haies à préserver en « éléments paysagers remarquables »

Pour ces éléments, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression ou la modification des éléments constitutifs de la haie et du boisement est soumise à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts. Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants : exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel.

- ✓ Zones humides à préserver en « éléments paysagers remarquables »

Pour ces éléments, la fonctionnalité écologique doit être préservée.

- ✓ Les espaces jardinés à préserver en « éléments paysagers remarquables »

Pour ces éléments, la fonction « jardin » doit être préservée. Seuls les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées.

- ✓ La végétation remarquable en « éléments remarquables du paysage »

- P1 : Cèdre / route d'Aurensan
- P2 : Chêne

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 de la présente sous-section.

SOUMISSION A AUTORISATION PREALABLE

Les clôtures, ravalement de façade et permis de démolir sont soumis à autorisation préalable pour des raisons patrimoniales et paysagères.

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.

EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés tels que mentionnés aux articles L123-17 et L230-1 du code de l'urbanisme sont reportés et listés sur le plan de zonage.

| <u>n°</u> | <u>Objet</u> | <u>Surface</u> | <u>Bénéficiaire</u> |
|-----------|-------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1 | Agrandissement de la zone d'activité | 2599 m ² | Commune |
| 2 | Création d'un cheminement doux | 1053 m ² | Commune |
| 3 | Création d'un accès à la zone NL2 | 193 m ² | Commune |
| 4 | Création d'une voie de type « déviation » | 4.75 ha | Conseil Départemental 65 |

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est couverte par :

- Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (approuvé le 10/07/2012) : Entreprise NEXTER
- Un Plan de Prévention du Risques Inondation (approuvé le 27/02/2019) : ADOUR

Les constructions et installations doivent donc être conformes aux règlements des PPR dans les secteurs concernés.

Séismes

La commune est classée en zone de risque de niveau 3 (modéré). A ce titre, les constructions devront respecter les règles antisismiques prévues par la loi.

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 (article R. 151-21 du code de l'urbanisme).

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 (Art. L111-15 du code de l'urbanisme).

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.

RESEAUX

Dans les zones U et 1AU, les réseaux sont obligatoirement enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques de moyenne et de haute tension et sauf impossibilité dûment justifiée. A cette fin, les aménageurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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 qui ne doit pas être dépassée par une construction en bordure du domaine public.

ANNEXE

Est considérée comme annexe dans le présent P.L.U. l'édification d'une construction nouvelle 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. A noter que les vérandas ne sont pas considérées comme des annexes mais comme des extensions.

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. Les vérandas sont considérées comme des extensions.

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 au domaine public (alignement), ou par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

SABLIERE

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

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES UA ET UB A VOCATION MIXTE

La zone UA correspond aux secteurs agglomérés du centre ancien où les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu. Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat, et notamment les commerces et services de proximité. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

La zone UB correspond aux secteurs d'extensions plus récents. Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat, et notamment les commerces et services de proximité. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

UA/UB1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SONT AUTORISES :

Constructions et installations à destination d'habitation

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

Constructions et installations à destination de commerces 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 |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | X | Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations |

| Sous-destination | Interdit | Autorisé | Autorisé sous condition | Conditions d'autorisation |
|------------------|----------|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Cinéma | | | X | Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations |

Constructions et installations 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 | | |
| Equipements sportifs | | X | | |
| Autres équipements recevant du public | | X | | |

Constructions et installations 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 |
| 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 et installations 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 | | | |

UA/UB2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA/UB 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA/UB 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Mode de calcul

Niveau

Est considéré comme niveau toute surface couverte mais non nécessairement fermée pour laquelle la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini et le niveau du plafond fini est supérieure ou égale à 1.80m.

Hauteur sous sablière

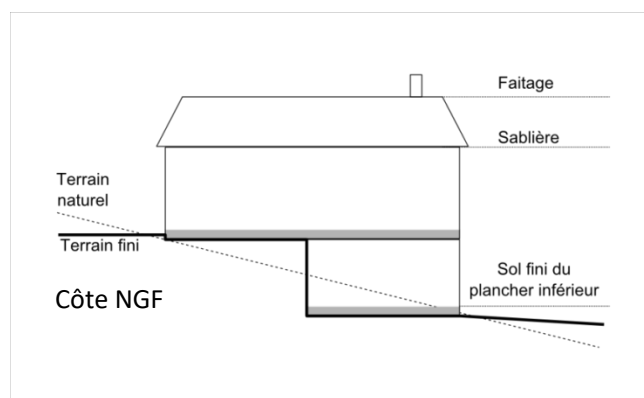
Elle correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

Hauteur au faitage

Elle correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

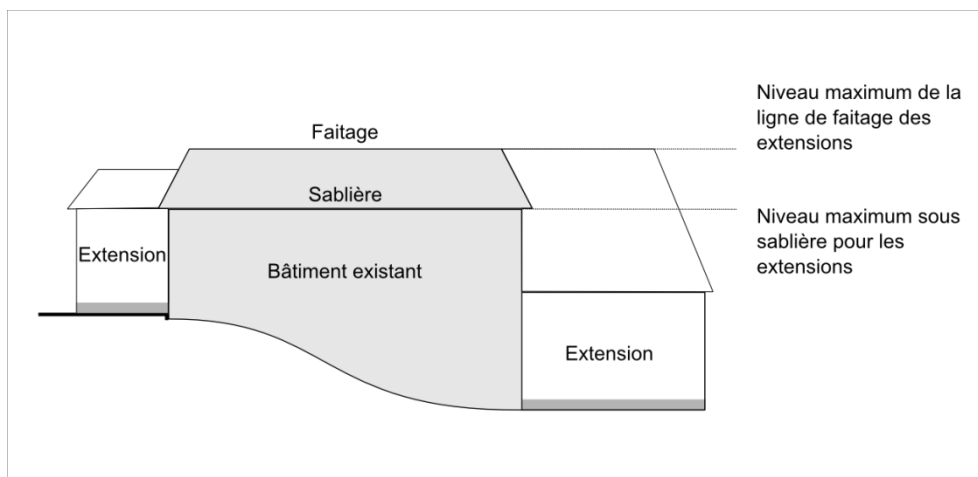
Définition des hauteurs



Règles

| | En zones UA et UB |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pour les constructions existantes et leurs extensions ainsi que les constructions neuves | <p>La hauteur est limitée à 7 mètres maximum sous sablière ou à l'acrotère et 13 m maximum au faitage pour les constructions neuves et les extensions des constructions existantes par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.</p> <p>Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.</p> <p>En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.</p> |
| Pour les annexes | <ul style="list-style-type: none">✓ Jusqu'à 20 m² : La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres maximum sous sablière.✓ A partir de 20 m² : La règle des constructions neuves s'applique. |

Niveau maximum autorisé des faitages pour les extensions des constructions existantes



Exceptions

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

UA/UB 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- Constructions nouvelles

| | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA | Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des constructions existantes. Toutefois, une implantation en retrait est admise si un mur de clôture de 1.60 m au minimum est édifié à l'alignement des constructions existantes. |
| UB | Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite, soit conformément aux dispositions de l'article R111-16 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ». |

- Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.

- Annexes

- ✓ Jusqu'à 20 m² : Non réglementé à l'exception des piscines qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques
- ✓ A partir de 20 m² : La règle des constructions neuves s'applique.

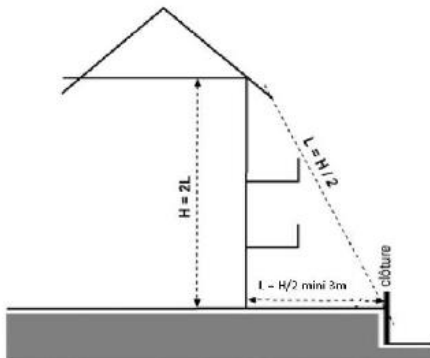
- Exceptions

De plus, une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie 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.

UA/UB 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives



Constructions nouvelles

Règles

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.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

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 les extensions par augmentation de l'emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.

Annexes

L'implantation des annexes (toutes surfaces) est réglementée de la même manière que les constructions nouvelles, à l'exception des piscines où un recul de 3 mètres minimum est imposé.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie 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 réglementée.

UA/UB 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA/UB 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

| UA | UB |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Constructions nouvelles et existantes (dont extensions) :</u> | |
| Les fenêtres doivent être plus hautes que larges, avec un rapport hauteur/largeur compris entre 1.5 et 2 uniquement pour les façades en alignement sur la voirie. | |
| Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. | |
| La couleur des enduits doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe du règlement. Le bardage couleur bois est interdit. L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur de la façade et choisi dans le nuancier disponible en annexe du règlement. Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou positionné sous le linteau ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur. | La couleur des enduits doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe du règlement. Le bardage couleur bois est autorisé. L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur de la façade et choisi dans le nuancier disponible en annexe du règlement. Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou positionné sous le linteau ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur. |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Annexes non visibles depuis l'espace public jusqu'à 20 m² : non réglementé. • Annexes non visibles depuis l'espace public, de plus de 20 m² : la règle des constructions nouvelles s'applique sauf pour les vérandas. • Annexes visibles depuis l'espace public (toutes surfaces) : la règle des constructions nouvelles s'applique. | <p><u>Annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Annexes jusqu'à 20 m² : non réglementé. • Annexes de plus de 20 m² : la règle des constructions nouvelles s'applique. |
| <p><u>Cas particuliers des vérandas :</u> non réglementé</p> | |
| <p><u>Cas des façades commerciales :</u></p> <p>Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure à ces aménagements est fixée par le niveau du 1^{er} étage ou par un élément d'ornementation de façade séparant le rez-de-chaussée de l'étage lorsqu'il existe (corniche, bandeau).</p> <p>Pour le bâti ancien, les percements des vitrines suivent l'alignement des percements originels tels qu'ils apparaissent aux étages supérieurs.</p> <p>Les enseignes seront limitées à la hauteur du rez-de-chaussée. Elles seront constituées de caractères simples et non agressifs avec une teinte en harmonie.</p> | |

UA/UB 2.2.2. Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles et existantes

| <u>Zone UA :</u> | <u>Zone UB :</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Minimum 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 60 % | Toiture plate autorisée |
| Couverture en ardoise ou en tuile plate couleur ardoise | Couverture type ardoises ou type tuiles de teinte rouge non panachées |
| <p>En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.</p> | |

Annexes

- Annexes jusqu'à 20 m² : non réglementé.
- Annexes de plus de 20 m² : la règle des constructions nouvelles s'applique.

Exceptions

- ✓ Les vérandas ne sont pas réglementées.
- ✓ Les extensions de moins de 30 % de la surface de plancher existante ne sont pas réglementées. Au-delà, la règle des constructions neuves s'appliquent.
- ✓ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

UA/UB 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

| <u>Zone UA :</u> | <u>Zone UB :</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable. | |
| <p>Les murs et murets en galets existants doivent être préservés.</p> <p>En limite de voirie : clôtures opaques de type murs <u>obligatoires</u> (entre 1.50 et 1.80 m de hauteur)</p> <p>En limites latérales et arrières : clôtures non obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.</p> | <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.</p> |
| <p>Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture.</p> <p>La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.</p> | |

Type de clôture en zone :

Elles peuvent être de plusieurs types et présenter des règles différentes en fonction de leur localisation:

| | Clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des emprises publiques | Clôtures en limites séparatives et arrières |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Hauteur clôture opaque | Entre 1.50 m et 1.80 m | |
| Hauteur clôture semi-opaque | Partie opaque entre 0.40 et 0.70 cm Surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage (gris, blanc ou vert) Hauteur totale maximale : 1.80 m | |
| Hauteur clôture transparente (souple ou rigide) | Grillage (Vert, blanc, gris) Planelle autorisée d'une hauteur maximale de 10 cm Hauteur totale maximale : 2.00m | |
| Portails | Hauteur maximum : 2 mètres Couleur choisie dans le nuancier des menuiseries en annexe | |

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.

UA/UB 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.

UA/UB 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA/UB 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Des éléments jardinés sont identifiés dans le centre bourg, notamment en cœur d'îlots. Ils doivent être préservés ; à ce titre, aucune construction n'y est autorisée à l'exception :

- Des annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol,
- Des piscines,
- Et des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Suivant les règles édictées précédemment pour ce type de construction.

UA/UB 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

| UA | UB |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le coefficient de biotope est de 10 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée). | Le coefficient de biotope est de 50 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée). |

UA/UB 2.3.3 Terrassements

Règle

Les terrassements doivent être limités au strict minimum et la création de plate-forme doit être évitée.

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 ;
- à l'intérieur des parcelles privées, sous réserve d'être limités à une hauteur de 2m et sur une longueur de 30m maximum.
- 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.

UA/UB 2.4 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.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles ci-après :

| Destinations et sous-destinations | Règles (par tranche(s) commencée(s)) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique) | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum : 1 place / logement 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux) | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commerce et activité de service (restauration) | 1 place pour 15 m ² de surface de salle de restaurant. |
| Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma) | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher. |
| Equipements d'intérêt collectifs et services publics | Le nombre de places nécessaires est déterminé en fonction de leur destination ou de leur nature selon leur implantation ou leurs modalités d'exploitation prévisibles. |

Pour les deux roues, un espace sécurisé, idéalement couvert, destiné aux deux-roues, suffisamment dimensionné, doit accompagner chaque projet de construction avec au minimum :

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 3 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce: 3 m² pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres constructions : 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

Exceptions

Une dérogation peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

UA/UB3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA/UB 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.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

UA/UB 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA/UB 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.

UA/UB 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

UA/UB 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.

UA/UB 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.

UA/UB 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.

ZONES URBAINES UY A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

La zone UY correspondre aux secteurs réservés aux activités commerciales, industrielles ou artisanales, à court et moyen termes.

UY 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destination | Sous-destination | Interdit | Autorisé | Autorisé sous condition | Conditions d'autorisation |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Habitation | Logement | | | X | Uniquement si nécessaire au gardiennage de l'activité (gardiennage). |
| | 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 | | |
| | 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 | | | |
| | Equipements sportifs | X | | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | | |
| | | | | | |
| Autres activités des secteurs secondaires et | Industrie | | X | | |
| | Entrepôt | | X | | |
| | Bureau | | X | | |

| Destination | Sous-destination | Interdit | Autorisé | Autorisé sous condition | Conditions d'autorisation |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------|----------|-------------------------|---------------------------|
| tertiaires | Centre de congrès et d'exposition | X | | | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | | |
| | Exploitation forestière | X | | | |

UY 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Lorsque l'unité foncière supporte plusieurs bâtiments, l'emprise au sol considérée est la somme de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Exceptions

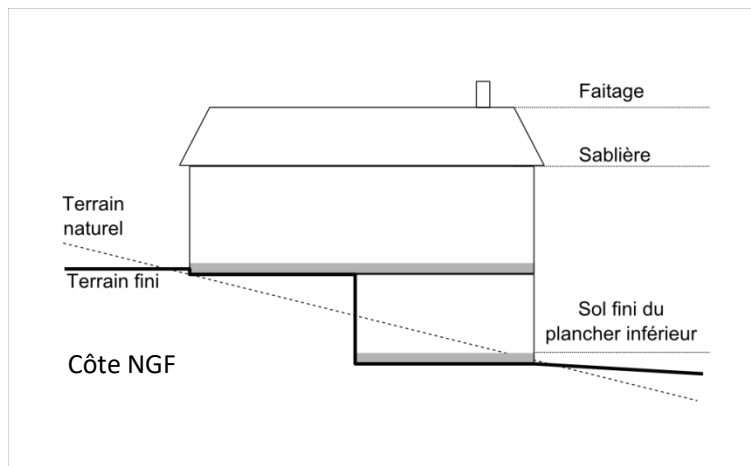
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions à usage d'habitation :

- Constructions nouvelles (nécessaires au gardiennage de l'activité) : obligatoirement intégrées au bâtiment d'activité.
- Extensions des constructions existantes : hauteur maximale du bâtiment d'origine.
- Annexes des constructions existantes : 1 niveau maximum ; hauteur maximale de 3 mètres.

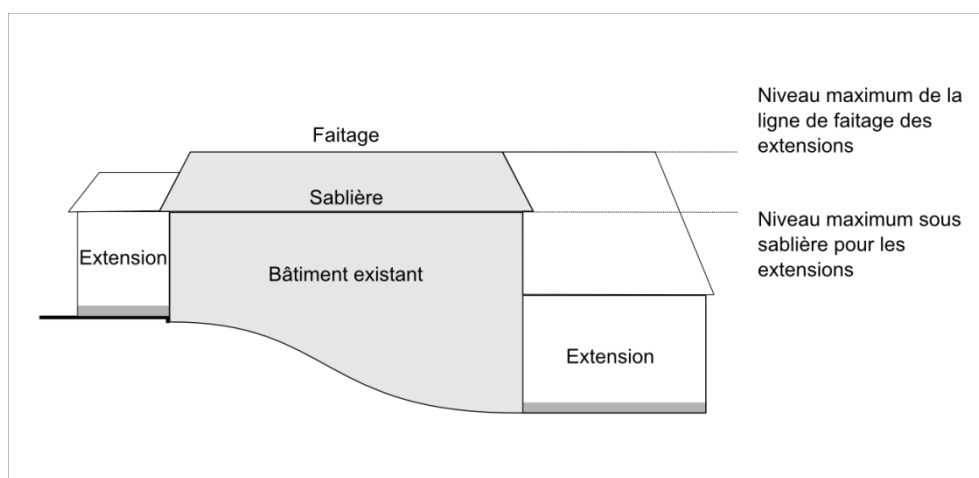
Constructions à usage d'activités :

La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$). Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée est de 20 mètres au faitage.

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

La hauteur des extensions est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Toutefois, si le bâtiment préexistant est d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur de l'extension peut être adaptée de façon à aligner les niveaux des sablières et les lignes de faitage.



Exceptions

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

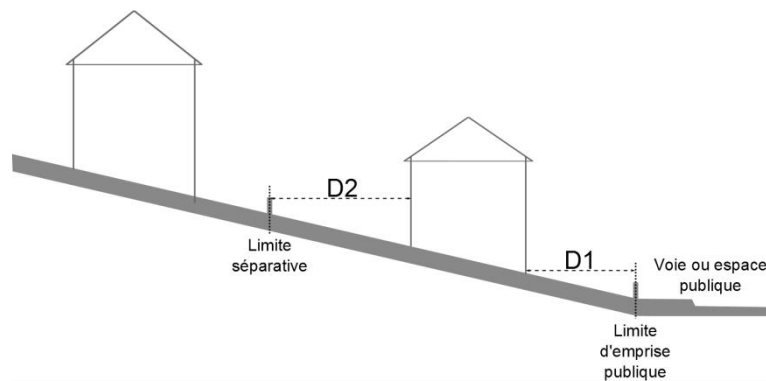
UY 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Mode de calcul

Sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Les constructions sont implantées avec un recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique avec un minimum de 5 mètres.



Exceptions

De plus, une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie 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.

UY 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie 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 réglementée.

UY 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

D'une manière générale

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architectures, 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.

Constructions nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes en harmonie avec la palette des teintes des façades proposées en zones urbaines ou à urbaniser (cf nuancier en annexe).

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

UY 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Non réglementé

UY 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local.

L'association de végétaux est recommandée pour tous les types de clôtures.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

Type de clôture

Les clôtures seront obligatoirement des clôtures transparentes composées d'un grillage souple ou rigide de teinte grise, blanche ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2m00,

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.

La hauteur maximale admissible des clôtures peut dépasser 2.50 mètres pour les constructions et installations nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

UY 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.

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

UY 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, aux abords des espaces habités et des principales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

UY 2.4 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.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles ci-après :

| Destinations et sous-destinations | Règles (par tranche(s) commencée(s)) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique) | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum : 1 place / logement 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux) | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. |
| Commerce et activité de service (restauration) | 1 place pour 15 m ² de surface de salle de restaurant. |
| Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma) Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau) | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. |
| Equipements d'intérêt collectifs et services publics | Le nombre de places nécessaires est déterminé en fonction de leur destination ou de leur nature selon leur implantation ou leurs modalités d'exploitation prévisibles. |

Pour les deux roues, un espace sécurisé, idéalement couvert, destiné aux deux-roues, suffisamment dimensionné, doit accompagner chaque projet de construction avec au minimum :

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 3 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce: 3 m² pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres constructions : 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

Exceptions

Une dérogation peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

UY 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.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

UY 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 raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 A URBANISER 1AUa/b

La zone 1AU est une zone correspondant par définition aux secteurs ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme. Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités nécessaires ou liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci.

Elle est divisée en deux sous-zones qui se distinguent par des coefficients de biotope différents : 1AUa (50%) et 1AUb (30%).

Les constructions y sont autorisées :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;

Dans tous les cas, l'aménagement cohérent de la zone est celui prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1AUa/B 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SONT AUTORISES :

Constructions et installations à destination d'habitation

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

Constructions et installations à destination de commerces 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 |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | X | Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations |

| Sous-destination | Interdit | Autorisé | Autorisé sous condition | Conditions d'autorisation |
|------------------|----------|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Cinéma | | | X | Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations |

Constructions et installations 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 | | |
| Equipements sportifs | | X | | |
| Autres équipements recevant du public | | X | | |

Constructions et installations 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 |
| 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 et installations 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 | | | |

1AUa/B 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa/B 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUa/b 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Mode de calcul

Niveau

Est considéré comme niveau toute surface couverte mais non nécessairement fermée pour laquelle la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini et le niveau du plafond fini est supérieure ou égale à 1.80m.

Hauteur sous sablière

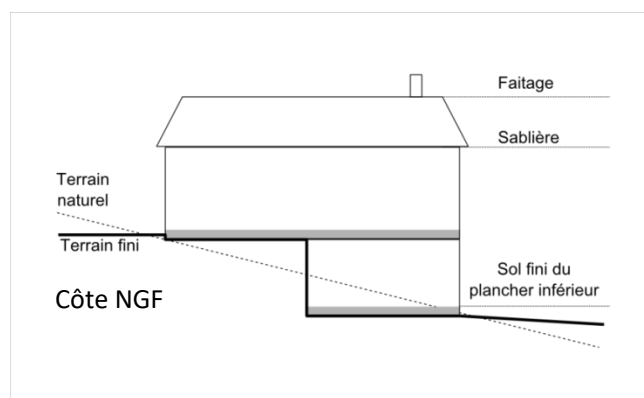
Elle correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

Hauteur au faitage

Elle correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

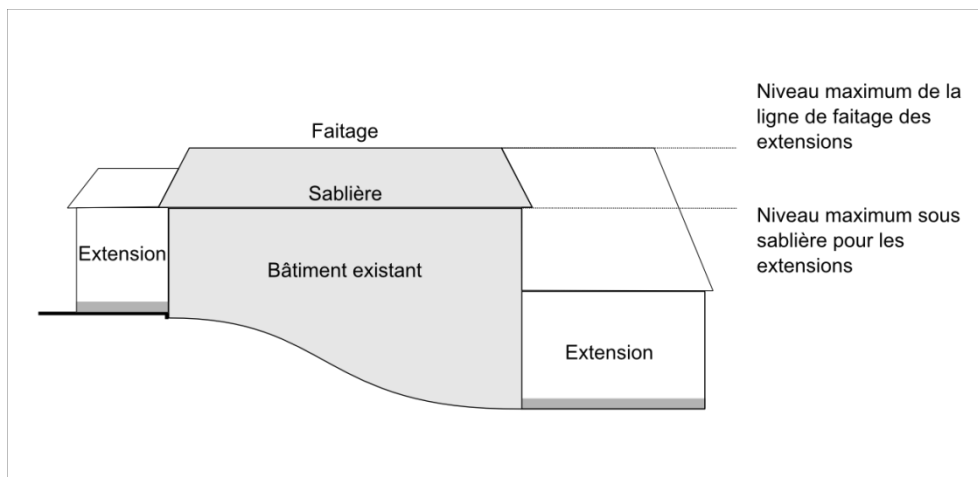
Définition des hauteurs



Règles

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pour les constructions existantes et leurs extensions ainsi que les constructions neuves | <p>La hauteur est limitée à 7 mètres maximum sous sablière ou à l'acrotère et 13 m maximum au faitage pour les constructions neuves et les extensions des constructions existantes par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.</p> <p>Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.</p> <p>En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.</p> |
| Pour les annexes | <ul style="list-style-type: none">✓ Jusqu'à 20 m² : La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres maximum sous sablière.✓ A partir de 20 m² : La règle des constructions neuves s'applique. |

Niveau maximum autorisé des faitages pour les extensions des constructions existantes



Exceptions

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

1AUa/b 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

- Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite, soit conformément aux dispositions de l'article R111-16 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ».

- Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.

- Annexes

- ✓ Jusqu'à 20 m² : Non réglementé à l'exception des piscines qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques
- ✓ A partir de 20 m² : La règle des constructions neuves s'applique.

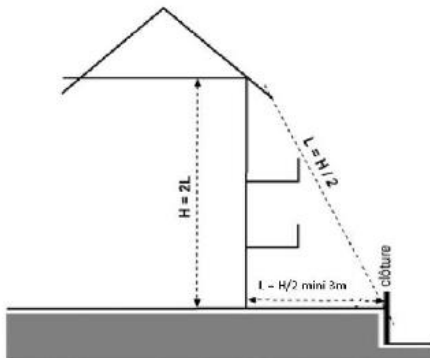
- Exceptions

De plus, une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie 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.

1AUa/b 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives



Constructions nouvelles

Règles

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.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

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 les extensions par augmentation de l'emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.

Annexes

L'implantation des annexes (toutes surfaces) est réglementée de la même manière que les constructions nouvelles, à l'exception des piscines où un recul de 3 mètres minimum est imposé.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie 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 réglementée.

1AUa/B 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa/b 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles et existantes (dont extensions) :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe du règlement.

Le bardage couleur bois est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur de la façade et choisi dans le nuancier disponible en annexe du règlement.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou positionné sous le linteau ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Annexes :

- Annexes jusqu'à 20 m² : non réglementé.
- Annexes de plus de 20 m² : la règle des constructions nouvelles s'applique.

Vérandas : non réglementé

Cas des façades commerciales :

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure à ces aménagements est fixée par le niveau du 1^{er} étage ou par un élément d'ornementation de façade séparant le rez-de-chaussée de l'étage lorsqu'il existe (corniche, bandeau).

Pour le bâti ancien, les percements des vitrines suivent l'alignement des percements originels tels qu'ils apparaissent aux étages supérieurs.

Les enseignes seront limitées à la hauteur du rez-de-chaussée. Elles seront constituées de caractères simples et non agressifs avec une teinte en harmonie.

1AUa/b 2.2.2. Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles et existantes

- Toiture plate autorisée
- Couverture type ardoises ou type tuiles de teinte rouge non panachées
- En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Annexes

- Annexes jusqu'à 20 m² : non réglementé.
- Annexes de plus de 20 m² : la règle des constructions nouvelles s'applique sauf pour les vérandas.

Exceptions

- Les extensions de moins de 30 % de la surface de plancher existante ne sont pas réglementées. Au-delà, la règle des constructions neuves s'appliquent.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

1AUa/b 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. |
| Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture. |
| La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre. |

Type de clôture en zone :

Elles peuvent être de plusieurs types et présenter des règles différentes en fonction de leur localisation:

| | Clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des emprises publiques | Clôtures en limites séparatives et arrières |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Hauteur clôture opaque | Clôture opaque interdite | |
| Hauteur clôture semi-opaque | Partie opaque entre 0.40 et 0.70 m Surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage (gris, blanc ou vert) Hauteur totale maximale : 1.80 m | |
| Hauteur clôture transparente (souple ou rigide) | Grillage (Vert, blanc, gris) Planelle autorisée d'une hauteur maximale de 10 cm Hauteur totale maximale : 2.00m | |
| Portails | Hauteur maximum : 2 mètres Couleur choisie dans le nuancier des menuiseries en annexe | |

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.

1AUa/b 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.

1AUa/b 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUa/b 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Néant

1AUa/b 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

| 1AUa | 1AUb |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le coefficient de biotope est de 50 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée). | Le coefficient de biotope est de 30 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée). |

1AUa/b 2.3.3 Terrassements

Règle

Les terrassements doivent être limités au strict minimum et la création de plate-forme doit être évitée.

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 ;
- à l'intérieur des parcelles privées, sous réserve d'être limités à une hauteur de 2m et sur une longueur de 30m maximum.
- 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.

1AUa/B 2.4 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.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles ci-après :

| Destinations et sous-destinations | Règles (par tranche(s) commencée(s)) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique) | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum : 1 place / logement 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux) | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. |
| Commerce et activité de service (restauration) | 1 place pour 15 m ² de surface de salle de restaurant. |
| Commerce et activité de service (artisanat et | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher. |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| commerce de détail, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma) | |
| Equipements d'intérêt collectifs et services publics | Le nombre de places nécessaires est déterminé en fonction de leur destination ou de leur nature selon leur implantation ou leurs modalités d'exploitation prévisibles. |

Pour les deux roues, un espace sécurisé, idéalement couvert, destiné aux deux-roues, suffisamment dimensionné, doit accompagner chaque projet de construction avec au minimum :

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 3 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce: 3 m² pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres constructions : 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

Exceptions

Une dérogation peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

1AU/B 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU/B 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.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

1AUa/b 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUa/b 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.

1AUa/b 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

1AUa/b 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.

1AUa/b 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.

1AUa/b 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

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

Les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par le Plan de Prévention des Risques technologiques doivent donc être conformes au règlement de ce dernier.

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.**

Constructions et installations 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 - Les constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être situées à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie |
| Stationnement isolé de caravanes | X | | | |
| Hébergement | X | | | |

Constructions et installations à destination de commerce et activités de services

| Sous-destination | Interdit | Autorisé | Autorisé sous condition | Conditions d'autorisation |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artisanat et commerce de détail | | | X | Commerce de détail sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et dans le prolongement de l'acte de production (vente directe par exemple) |
| Restauration | | | X | Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans le prolongement de l'acte de production |
| Commerce de gros | X | | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | | | |
| Cinéma | X | | | |

Constructions et installations 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 réserve de ne pas pouvoir être implanté dans une autre zone |
| 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 et installations 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 nécessaires aux activités d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées |
| Bureau | | | X | Sous réserve d'être nécessaires aux activités d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées |
| Centre de congrès et d'exposition | X | | | |

Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

| Sous-destination | Interdit | Autorisé | Autorisé sous condition | Conditions d'autorisation |
|-------------------------|----------|----------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole | | | X | <p>Sous réserve de respecter une distance minimum avec les habitations existantes et les limites des zones urbaines ou à urbaniser permettant la construction de bâtiment à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distance de 50 m minimum pour les bâtiments relevant du RSD - Distance de 100 m minimum pour les bâtiments d'élevage classés au titre de l'environnement (ICPE). <p>Les constructions et installations utiles et liées aux activités de diversification agricoles sont également autorisées.</p> |
| 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

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Lorsque l'unité foncière supporte plusieurs bâtiments, l'emprise au sol considérée est la somme de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

Les piscines et leur local technique ne sont pas pris en compte dans la surface et le nombre d'annexe.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à usage agricole | Emprise au sol non règlementée. |
| Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services | <ul style="list-style-type: none">✓ Pour une construction d'une <u>nouvelle habitation</u> pour le logement d'un agriculteur (liée au fait que ce soit autorisé uniquement si nécessaire et liée à une activité agricole) :<ul style="list-style-type: none">✓ l'emprise au sol de la construction en question (en prenant en compte ses annexes) est limitée à <u>300 m² d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principale et annexes), à <u>l'exception des piscines</u>✓ la construction doit se situer à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie.✓ 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 :<ul style="list-style-type: none">✓ <u>l'extension</u> de ces constructions et leurs <u>annexes</u> sont autorisées dans la limite de <u>20 %</u> de la surface de plancher du bâtiment existant et de <u>300 m² d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principales et annexes)✓ et pour les <u>annexes</u>, à l'exception des piscines, à condition de se situer à moins de <u>30 mètres</u> du bâtiment principal. |
| 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 l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'emprise au sol n'est pas limitée. |

Hauteur

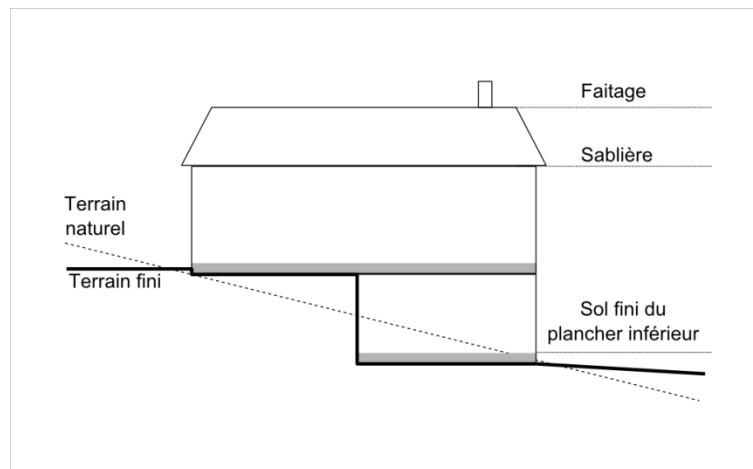
Mode de calcul (cf. Figure 1)

La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Figure 1 – Définition des hauteurs



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à usage agricole | La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum. |
| Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services | Les règles de la zone UA/UB s'appliquent |
| 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. |
| Exceptions | En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée. Une hauteur supérieure peut être acceptée sur justification technique. |

A 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Mode de calcul

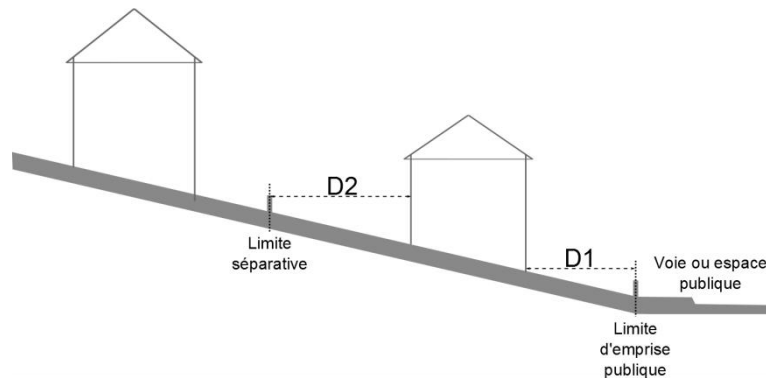
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma Figure 2) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Figure 2 – Mode de calcul des distances prises en compte pour les règles d'alignement



Règles

Constructions à usage agricole

Un recul minimum peut être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux sur les voies et emprises publiques.

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles - Extensions

Un recul minimum peut être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux publics.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Annexes (toutes surfaces)

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Exceptions

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

A 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma Figure 2) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Règles

Constructions à usage agricole

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation devra prendre en compte le contexte paysager de façon à limiter l'impact visuel du bâtiment.

Toute construction, quel que soit son gabarit, doit faire l'objet d'un accompagnement végétal adapté au contexte.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles et annexes :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

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

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

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

Mode de calcul

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

Annexes

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

A 2.1.5 Implantation des constructions dans la pente - Terrassements

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles 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

A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à usage 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 usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles et existantes : Les règles de la zone UA/UB s'appliquent.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux serres agricoles,
- 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, de commerce et activités de services

Les règles de la zone UA/UB s'appliquent.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local.

L'association de végétaux est recommandée pour tous les types de clôtures.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

Les clôtures autorisées peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales ;
- Uniquement pour les constructions existantes : les clôtures de type murs pleins d'une hauteur maximum de 1.60m sont autorisés uniquement pour refermer une cour bordée par un bâtiment sur au moins 2 côtés.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

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 parties situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100cm.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale doit être de 150 x 150 mm.

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.

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 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 60% de la surface de l'unité foncière.

A 2.3.2 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.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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 raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Dans le cas contraire, elles 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

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.

On distingue :

- La zone N, correspondant aux secteurs boisés, aux cours d'eau et leurs rives et aux petits bosquets et corridors « verts » ; Cette zone est une composante essentielle de la Trame Verte et Bleue.
- Les zones NL (loisirs) destinées aux espaces dédiés aux activités de loisirs ; sous-zonage spécifique :
 - NL1 : correspond au stade existant, avec possibilités d'extensions
 - NL2 : correspond aux espaces verts existants (pétanque, ...) avec possibilité de construction limitée
 - NL3 : correspond à l'espace de respiration prévu dans l'O.A.P. n°2 à vocation de loisirs, de trame verte et bleue et de création de jardins familiaux.
- La zone Ner (énergie) correspond à un secteur dédié à la création d'un parc photovoltaïque.
- Les secteurs Ngv de taille et de capacité d'accueil limités, destinés aux terrains familiaux et aires d'accueil des gens du voyage.

Les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par le Plan de Prévention des Risques technologiques doivent donc être conformes au règlement de ce dernier.

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.**

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. La destination finale doit correspondre à une des destinations **suivantes : bureau, autre équipement recevant du public et entrepôt.**

Constructions et installations 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 |
| Stationnement isolé des caravanes | | | X | Interdit en N, NL1/2/3 et Ner Autorisé uniquement en zone Ngv |
| Hébergement | X | | | |

Constructions et installations 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 | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | | | |
| Cinéma | X | | | |

Constructions et installations 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 | N : Autorisé sous réserve de ne pas pouvoir être implanté dans une autre zone Ner : Uniquement les parcs photovoltaïques au sol et toutes installations et constructions nécessaires à son fonctionnement NL1/2/3 : Autorisé sous réserve d'une emprise au sol maximale à ne pas dépasser Ngv : Autorisé uniquement si utiles et liés à des terrains familiaux des gens du voyage et aires d'accueil des gens du voyage |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | | |
| Salles d'art et de spectacles | X | | | |
| Equipements sportifs | | | X | En N : Seules sont autorisées les installations visant à une mise en valeur naturelle de la zone En NL1/2/3 : uniquement l'évolution sous conditions des équipements existants ou l'aménagement de nouveaux équipements n'induisant pas d'imperméabilité des sols (terrain de sports en herbe par exemple) |
| Autres équipements recevant du public | | | X | Dans la zone Ngv uniquement : seules sont autorisées les constructions et installations liées aux aires d'accueil des gens du voyage |

Constructions et installations 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 et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

| Sous-destination | Interdit | Autorisé | Autorisé sous condition | Conditions d'autorisation |
|-------------------------|----------|----------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole | | | X | Uniquement en NL3 si construction utile et liée à l'utilisation de jardins familiaux, sous réserve d'emprise au sol maximale à ne pas dépasser |
| Exploitation forestière | | X | | Autorisé en N uniquement sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans une autre zone, pour des raisons techniques ou de propriété foncière |

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 :

Mode de calcul : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Lorsque l'unité foncière supporte plusieurs bâtiments, l'emprise au sol considérée est la somme de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à usage sylvicole | Emprise au sol non réglementée. |
| Constructions à usage d'habitation (N) | <p>Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'accueil des gens du voyage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère du site, et le caractère naturel ou forestier de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>L'extension</u> de ces constructions et leurs <u>annexes</u> sont autorisées dans la limite de <u>20 %</u> de la surface de plancher du bâtiment existant et de <u>300 m² d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principales et annexes) ✓ Et pour les <u>annexes</u>, à l'exception des piscines, à condition de se situer à moins de <u>30 mètres</u> du bâtiment principal. |
| Autres équipements recevant du public (N _{gv}) | L'emprise au sol des construction est limitée à 80 m ² par groupe familial ou par logement, y compris les annexes, à l'exception des piscines. |
| Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics | <p>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En N : sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'emprise au sol n'est pas limitée ✓ En Ner : Non réglementé ✓ En NL1 : l'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées dans la limite de 150 m² maximum d'emprise au sol totale pour l'ensemble des constructions ✓ En NL2 : l'emprise au sol est limitée à 20 m² maximum ✓ En NL3 : l'emprise au sol est limitée à 100 m² au total pour l'ensemble des constructions |
| Exploitation agricole | En NL3 uniquement : l'emprise au sol est limitée à 100 m ² au total pour l'ensemble des constructions |

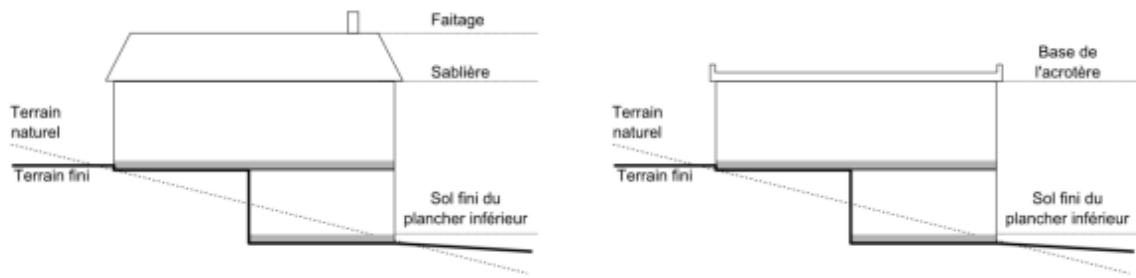
Hauteur :

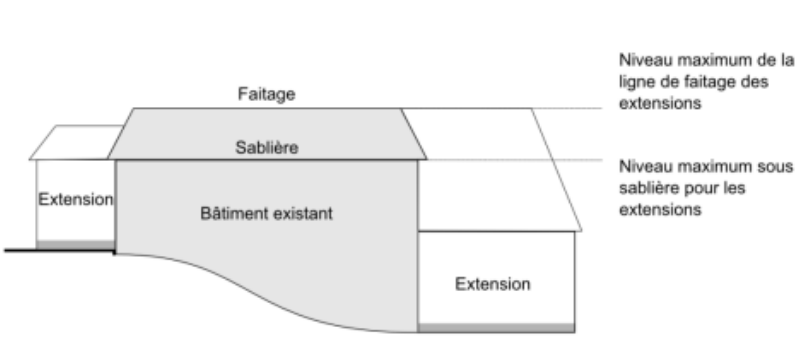
Mode de calcul (cf. schéma ci-après) :

- ✓ La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.
- ✓ La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.
- ✓ La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à destination d'exploitation forestière | Constructions nouvelles : la hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum. |
| | Constructions existantes : En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée. |
| | Extensions : la hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant. |
| | Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :  |
| Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public | Constructions nouvelles : La hauteur des constructions est limitée à 4 m sous sablière ou à l'acrotère et 6 mètres au faitage maximum, soit 1 niveau + combles. |
| | Annexes jusqu'à 20 m ² : La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres. Annexes de plus de 20 m ² : la règle des constructions neuves s'applique. |
| | Extensions : La hauteur au faitage est limitée à 6 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol. Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Hauteur des constructions non règlementée |
| Exploitation agricole | Uniquement en NL3 : <ul style="list-style-type: none"> - Jusqu'à 20 m² : La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres. - Plus de 20 m² : la règle des constructions neuves s'applique. |

N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

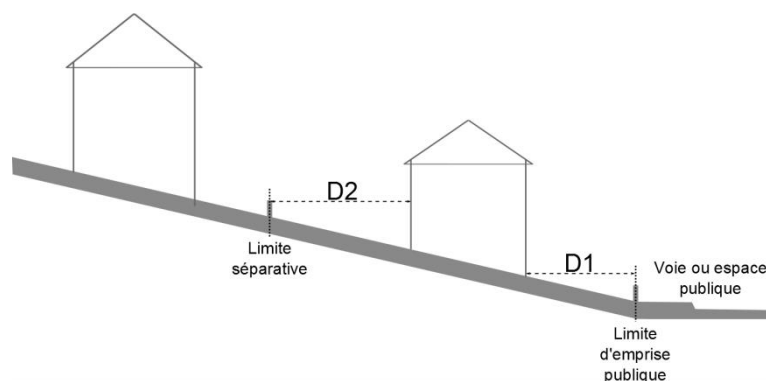
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



| | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à destination d'exploitation forestière | <p>Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Un recul supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité.</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.</p> |
| | Constructions nouvelles - Extensions – Annexes : toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public | ou de l'emprise publique. |
| | <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.</p> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Et exploitation agricole | <p>En N, Ngv et NL1/2/3 : Implantation des constructions non règlementée</p> <p>En Ner : Toutes installations et constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux soit en limite de voirie, soit avec un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.</p> |
| Exceptions | Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire |

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Règles

| | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à destination d'exploitation forestière | Constructions nouvelles : toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport aux limites séparatives. |
| | <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.</p> |
| Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements | Constructions nouvelles, extensions et annexes : Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres. |
| | <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| recevant du public | conservée. En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Et exploitation agricole | En N, Ngv et NL1/2/3 : Implantation des constructions non règlementée En Ner : Toutes installations et constructions nouvelles doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres. Exceptions : Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire |
| Exceptions | Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire |

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

Mode de calcul : la distance est comptée horizontalement de tout point du premier bâtiment au point le plus proche du second bâtiment.

Annexes des constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public : les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

N 2.1.5 Implantation des constructions dans la pente

Constructions nouvelles

Le bâtiment doit être implanté de façon à limiter les terrassements et en évitant la création de plate-forme.

N 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.2.1 Caractéristiques des façades, ouvertures et toitures

| | Caractéristiques des façades et ouvertures | Caractéristiques des toitures |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions à destination 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 destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public | Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination. |
| Autres constructions | |

N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local.

D'une manière générale, les clôtures doivent permettre la circulation de la faune sauvage (maille minimum 20x20 cm).

L'association de végétaux (essences locales) est recommandée pour tous les types de clôtures. L'utilisation d'espèces identifiées comme envahissantes pour la région est à proscrire.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre et est limitée à 1.80 mètres maximum.

Rehaussement de clôtures : Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement homogène (teinte, relief, etc.).

Exceptions : En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

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

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

N 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les éléments de paysage de type « haies » identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- Exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- Contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

L'utilisation d'espèces identifiées comme envahissantes pour la région est à proscrire.

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.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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 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.

ANNEXES

Les teintes des palettes suivantes sont proposées pour répondre à toute demande concernant le choix des couleurs pour les façades et les menuiseries. Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte la situation et le caractère de la construction, son environnement naturel et bâti. Cette palette n'est pas exhaustive et il n'est pas exclu de pouvoir proposer une teinte hors palette.

PALETTE DES TEINTES DES FAÇADES

Les valeurs des teintes NCS et RAL sont données à titre indicatif.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges.

GAMME DES GRIS

NCS 1704-Y28R



NCS 1500-N



NCS 1502-G



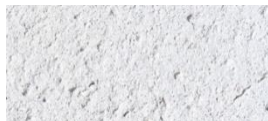
NCS 2109-G98Y



NCS 2504-Y19R



NCS 1502-Y50R ou RAL 9002



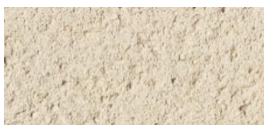
NCS 3005-R80B



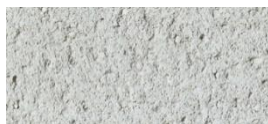
NCS 2608-Y25R



NCS 2005-Y50R



NCS 2502-Y ou RAL 7035



NCS 2005-Y50R



NCS 3502-Y



NCS 3209-Y41R



GAMME DES JAUNES

NCS 1005-Y20R ou RAL
9001



NCS 1005-Y30R



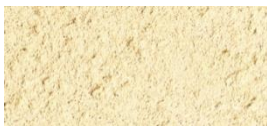
NCS 0502-Y50R



NCS 1505-Y30R



NCS 2010-Y30R



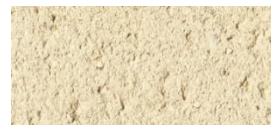
NCS 1010-Y20R ou RAL
1013



NCS 1209-Y22R



NCS 2010-Y20R ou RAL
1014



NCS 2020-Y20R



NCS 1020-Y20R



NCS 1413-Y18R



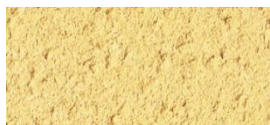
NCS 2010-Y30R



NCS 2030-Y20R



NCS 1030-Y15R



NCS 1624-Y13R



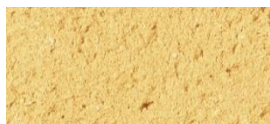
NCS 3020-Y20R ou RAL
1002



NCS 3639-Y18R



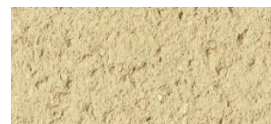
NCS 0540-Y20R



NCS 2045-Y10R



NCS 3010-Y25R



NCS 3737-Y26R



NCS 2050-Y20R



NCS 2030-Y10R



NCS 3520-Y20R



GAMME DES ORANGERS

NCS 2020-Y40R ou RAL
1001



NCS 0515-Y40R



NCS 1010-Y28R



NCS 1010-Y30R



NCS 2020-Y45R



NCS 2010-Y40R



NCS 1010-Y40R ou RAL
1015



NCS 2020-Y25R



NCS 2020-Y50R



NCS 1520-Y30R



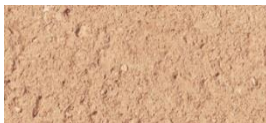
NCS 1010-Y30R



NCS 2015-Y30R



NCS 3520-Y50R



NCS 2020-Y40R ou RAL
1001



NCS 1030-Y30R



NCS 2520-Y30R



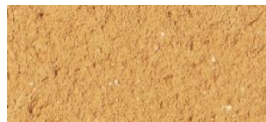
NCS 3020-Y40R



NCS 1530-Y30R



NCS 2040-Y40R



NCS 3030-Y30R



NCS 4030-Y50R



NCS 3030-Y40R ou RAL
3012



NCS 3140-Y38R



NCS 3636-Y43R



NCS 4520-Y50R



NCS 3010-Y40R



GAMME DES ROUGES

NCS 2030-Y65R



NCS 3030-Y60R



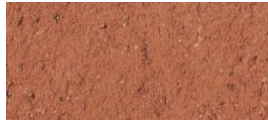
NCS 2030-Y50R



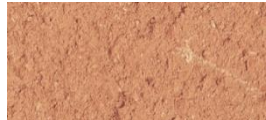
NCS 3030-Y70R



NCS 3040-Y60R



NCS 2040-Y60R



NCS 3020-Y80R



NCS 3040-Y80R



NCS 4030-Y70R



NCS 3040-Y70R



NCS 3040-Y90R



PALETTE DES MENUISERIES

Les valeurs des teintes RAL sont données à titre indicatif.

