

COMMUNE DE TRIE SUR BAÏSE
DEPARTEMENT DES HAUTES PYRENEES

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3a



REGLEMENT ECRIT



PLU arrêté en Conseil Municipal le 28/03/2017
Enquête Publique du 23/08/2018 au 24/09/2018
PLU approuvé en Conseil Municipal le 29/04/2019



Plan Local d'Urbanisme de Trie sur Baïse



<u>DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT</u>	<u>3</u>
<u>1. ZONE UA (CENTRE BOURG).....</u>	<u>10</u>
<u>2. ZONE UB.....</u>	<u>18</u>
<u>3. ZONE UY.....</u>	<u>27</u>
<u>4. ZONE UEC</u>	<u>32</u>
<u>5. ZONE UEH.....</u>	<u>35</u>
<u>6. ZONE AU.....</u>	<u>37</u>
<u>7. ZONE AUY.....</u>	<u>45</u>
<u>8. ZONE A.....</u>	<u>50</u>
<u>9. ZONE N.....</u>	<u>57</u>
<u>10. NUANCIERS (SOURCE : UDAP).....</u>	<u>64</u>

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1. Division du territoire en zones

Le P.L.U. délimite :

- ✓ des zones urbaines dénommées U ;
- ✓ des zones à urbaniser à court, moyen et long terme, dénommées AU (habitat) et AUy (activités) ;
- ✓ des zones agricoles, dénommées A ;
- ✓ des zones naturelles, dénommées N ;
- ✓ des éléments remarquables du paysage, à protéger pour des motifs écologiques (L151-23) ou culturels/historiques (L121-19).

Les zones peuvent être indicées :

- ✓ la zone UA correspond au centre bourg historique (bastide);
- ✓ la zone UB correspond à la zone d'extension des habitations ;
- ✓ la zone Uec correspond aux secteurs d'équipements collectifs ;
- ✓ la zone Ueh correspond à la zone réservée pour les activités hippique (hippodrome) ;
- ✓ la zone Uy correspond à une la zone dédiée aux activités ;
- ✓ les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation d'ici 10 ans sous réserve de la desserte en réseaux ;
- ✓ les zones AUy correspondent aux zones réservées pour les activités futures ;
- ✓ les zones NI à vocation de loisirs ;
- ✓ la zone Nd correspondant à l'ancienne décharge ;
- ✓ la zone Ap correspondant à une zone agricole protégée à gérer comme un espace de transition.

Le zonage identifie également les bâtiments en zone A ou N pouvant changer de destination.

2. Adaptations mineures et dérogations.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations.

Se reporter au code de l'urbanisme pour la mise en œuvre de ces procédures qui doivent être concomitantes aux demandes d'autorisations du droit des sols. Il est souhaitable qu'elles fassent l'objet d'une demande écrite du pétitionnaire.

3. Soumission à autorisation préalable.

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

4. Patrimoine archéologique.

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 archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

5. Eléments, secteurs de paysages et trame Verte et Bleue (TVB)

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments du paysage et délimite les sites et secteurs à protéger

- Pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L151-19 du Code de l'Urbanisme).
- Pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Dans les zones urbaines, le règlement peut également localiser des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels sur soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du Code de l'Urbanisme, à savoir que 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.

La plupart des bois de la commune sont classés comme tel et indiqués sur le plan de zonage.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifiés par le PLU sont soumis à déclaration et devront respecter les prescriptions évoquées ci-dessus.

En résumé, le plan de zonage permet les prescriptions suivantes :

- La Baïse et ses affluents en « Eléments Remarquable du Paysage » pour le maintien des continuités écologiques (L151-23) : totalement inconstructible. Pour ces éléments, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression ou la modification des éléments constitutifs de la haie ou 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'équipement 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. Ainsi, afin de préserver les continuités écologiques, un recul de **8 mètres** de part et d'autres des berges est obligatoire.
- Les jardins identitaires de la bastide et à proximité en « Eléments Remarquables du Paysage » pour des motifs historiques (L151-19). Pour ces éléments, il s'agit de conserver l'aspect paysager et naturel de certains terrains situés au cœur de la bastide. Sur ces terrains, seules sont autorisées les annexes des constructions existantes (sur la base des règles édictées pour la zone Ub).
- Les jardins de la frange urbaine en « Eléments Remarquables du Paysage » pour des motifs écologiques (L151-23). Pour ces éléments, il s'agit de conserver l'aspect paysager et naturel de certains terrains situés en espace de transition entre l'espace urbain et agricole ou naturel. Sur ces terrains, seules sont autorisées les annexes des constructions existantes (sur la base des règles édictées pour la zone Ub).

- Les alignements d'arbres en « Eléments Remarquables du Paysage » pour des motifs paysagers (L151-19) : à préserver.

La suppression ou la modification des éléments constitutifs de la haie ou 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'équipement 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.

6. Changement de destination des bâtiments identifiés

Les bâtiments identifiés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole et naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

7. Prise en compte des risques

La commune se situant dans son intégralité en zone sismique 3 (risque modéré), les constructions doivent respecter un certain nombre de règles applicables en fonction de la nature des constructions. On se reportera à la réglementation en vigueur (ArtR563-4 et R125-23 du Code de l'Environnement à la date d'arrêt du P.L.U.).

De plus, la commune est soumise au risque inondation. A l'absence d'un PPRI approuvé, la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones inondables) est indiquée à titre indicative sur le plan de zonage.

Une carte des servitudes d'utilités publique (SUP) est jointe au dossier de PLU.

8. CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif)

Sont concernés notamment les réseaux ou installation de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie,... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

A noter qu'en « *cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15/06/1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituées par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées* ».

Plus généralement pour les lignes « HTB » :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

9. Emplacements réservés (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.

N° emplacement réservé	Localisation	vocation	Surface	Destinataire
1	Rue des Champs	Equipement public	1,34 ha	Commune
2	Route de Lapeyre	Espace public	6200 m ²	Commune
3	Nord Route de Lapeyre	chemin piéton (emprise 3 mètres)	490 m ²	Commune
4	Route de Lapeyre - Rue des Champs	chemin piéton (emprise 3 mètres)	300 m ²	Commune
5	Chemin de la Herrere - centre du village	chemin piéton (emprise 3 mètres)	1100 m ²	Commune

10. 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

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).

11. 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).

12. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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.

13. Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement

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.

14. Destination des bâtiments

Le Code de l'Urbanisme définit 5 catégories de destination pour les constructions et plusieurs sous destinations :

☐ Habitation: ☐ Logement ☐ Hébergement	☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ☐ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ☐ Salles d'art et de spectacles ☐ Equipements sportifs ☐ Autres équipements recevant du public
☐ Commerce et activités de services: ☐ Artisanat et commerce de détails ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma	☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ☐ Industrie ☐ Entrepôts ☐ Bureau ☐ Centre de congrès et d'exposition
☐ Exploitation agricole et forestière ☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière	

15. Définitions

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.

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

CONTIGUÏTE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

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

EMPRISE AU SOL

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

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

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

EXTENSION

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

FAITAGE

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

LIMITES SEPARATIVES

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

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport 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.

1. ZONE UA (CENTRE BOURG)

Définition générale de la zone : La zone UA est une zone correspondant par définition au centre bourg où les constructions sont édifiées :

- ✓ En alignement sur la voirie
- ✓ Potentiellement en limite séparative.

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités liées à l'habitat (sans source de nuisance pour le voisinage). Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont également autorisés

UA 1 - Usage des sols et destination des constructions.
--

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement		x		
	Hébergement		x		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Commerce de gros	x			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Hébergement hôtelier et touristique			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Cinéma			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Etablissement 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 tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Centre de congrès et d'exposition			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière	x			

UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Ne sont pas soumises aux dispositions du « UA2 » :

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes et extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- ✓ les piscines,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

UA 2-1 – Volumétrie / Hauteur**Mode de calcul.**

La hauteur est calculée du sol avant travaux et non excavé à la sablière ou à l'acrotère.

Hauteur absolue.

La hauteur maximale des constructions est de **10,00 m** selon le mode de calcul indiqué précédemment.

Ces dispositions ne s'appliquant pas dans le cas de reconstruction à l'identique ou d'extension de bâtiment existants à la date d'approbation du PLU pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

Hauteur relative.

Hauteur par rapport à la largeur des voies : la hauteur des constructions doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, à l'exception des voies dont la largeur est inférieure à 7 mètres, dans ce cas, la hauteur maximale admissible est de 7 mètres.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales, les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, sauf si l'une des deux voies à une largeur inférieure à 7 mètres, dans ce cas la hauteur admissible est de 7 mètres maximum.

UA 2-2 Implantation.**a) Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.****Cas général :**

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques, et des voies ouvertes à la circulation.

Les clôtures doivent également être implantées à l'alignement des voies.

En bordure des voies privées, la largeur effective de la voie est assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques (largeur de chaussée au moins égale à 5m).

Exceptions :

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait.
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.
- Pour des raisons techniques liées au contexte local à justifier.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur l'une des limites latérales aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 25 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Limites arrières :

Par rapport à la limite séparatives arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mais jamais inférieure à 3 m.

Des implantations autres que celles définies précédemment pour les limites latérales et arrières sont possibles :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- S'il existe un bâtiment contigu pour les modifications et reconstructions des constructions existantes, dans leurs volumes d'origine.

UA 2-3 Caractéristiques architecturales.

D'une manière générale, les constructions neuves, restaurations, extensions, annexes ainsi que les clôtures seront conçus (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions,...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser dans leur environnement architectural et paysager.

Toitures :

Elles peuvent être de 2 types :

- Soit les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit. La pente de la toiture devra être comprise entre 35 et 50%.
- Soit la toiture sera de type toit plat, végétalisé ou non.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture, sauf dispositions contraire de l'ABF.

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.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) doivent être conservées.

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.

Façades :

Les teintes des façades autorisées devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du secteur selon le nuancier de l'UDAP annexé au règlement.

Ouvertures :

- Couleurs des menuiseries autorisées : nuancier en annexe (UDAP)
- Uniquement en limite de voirie publique : les ouvertures des fenêtres et les châssis de toits seront plus hauts que larges.
- Cas particuliers des volets roulants :
 - Pour les constructions neuves, les volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.
 - Pour les rénovations, les coffres des volets roulants devront être placés à l'intérieur du logement ou en façade entre tableau sous réserve d'être habillés d'une frise.

UA 2-5 Clôtures

Les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ; l'association de végétaux (essences locales) est recommandé pour tous les types de clôtures.
- Clôtures opaques d'une hauteur de 1,4 à 1,6 m, de couleur choisie dans le nuancier des façades pour les matériaux devant être revêtus, sauf dans le cas d'un mur existant à la date d'approbation du PLU où son extension en continuité sera autorisé selon les mêmes caractéristiques que le mur initial.
- Clôtures semi-opaques : elles seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 et 60 cm surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte, ou d'un barreaudage de toutes teintes autorisées pour les menuiseries. La hauteur totale de la clôture (muret + barreaudage ou grillage) ne doit pas dépasser 1.60m.
- Clôtures transparentes : elles seront composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10 cm. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 m.

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) pour les clôtures opaques.

Exceptions et cas particuliers :

- Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale dans la limite de la différence de niveau entre les 2 propriétés.

- Si la clôture est implantée en haut de talus (talus de plus d'1 mètre de hauteur, rapport pente 1/1), seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.
- Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.
- Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seule les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

UA 2-6 Prescriptions particulières pour les rénovations

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

UA 2-7 Espaces Non Bâti

Aucun coefficient de biotope de s'applique à cette zone.

UB 2-8 Stationnement

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Une place de stationnement sera obligatoire :

Destinations	Sous-destinations	Nbre de places minimum obligatoire
Habitation	Logement	1 place / 80 m ² de surface de plancher avec 1 place minimum / logement
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Non réglementé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	

	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Non autorisé dans la zone
	Entrepôt	Non autorisé dans la zone
	Bureau	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé dans la zone
	Exploitation forestière	Non autorisé dans la zone

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.

UA 2-9 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- ✓ la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

UA 2-10 Equipements nécessaires aux énergies renouvelables.

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

le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

UA 3- Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.

UA 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.

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

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

Le nombre d'accès sera 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.

UA 3-2 –Desserte par les réseaux.

a) Eau potable

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

o Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

2. ZONE UB

Définition générale de la zone

La zone UB est une zone d'extension de l'urbanisation où les constructions sont édifiées en discontinu.

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités nécessaires ou liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci.

Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

UB 1 Usage des sols et destination des constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement		x		
	Hébergement		x		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Commerce de gros	x			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Hébergement hôtelier et touristique			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Cinéma			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Etablissement 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 tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Centre de congrès et d'exposition			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x	Uniquement l'évolution des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage
	Exploitation forestière	x			

UB 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Ne sont pas soumises aux dispositions du « UB2 » :

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes et extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- ✓ les piscines,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

UB 2-1 Volumétrie

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ou du niveau de la voirie est fixée à 7 m à l'égout du toit et à 13 m au faitage.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, les garde-corps à claire voie,... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètres.

Les terrains en pente sont divisés en section nivelées de 10 m dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Ces dispositions ne s'appliquant pas dans le cas de reconstruction à l'identique ou d'extension de bâtiment existants à la date d'approbation du PLU pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

UB 2-2 Implantation

a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à usage public, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement sauf dispositions différentes portées par des OAP, des emplacements réservés ou une servitude.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour les accès.

En bordure des voies privées, la largeur effective de la voie est assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Des exceptions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncières de l'opération.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait sur un alignement différent.
- Pour les modifications et reconstructions à l'identique des constructions existantes.
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives.

Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées sur l'une des limites latérales aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 25 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Limites arrières :

Par rapport à la limite séparatives arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mais jamais inférieure à 3 m.

Des implantations autres que celles définies précédemment pour les limites latérales et arrières sont possibles :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- S'il existe un bâtiment contigu pour les modifications et reconstructions des constructions existantes, dans leurs volumes d'origine.

UB 2-3 Caractéristiques architecturales

D'une manière générale, les constructions neuves, restaurations, agrandissements, annexes ainsi que les clôtures seront conçus (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions,...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser dans leur environnement architectural et paysager.

Toitures :

Elles peuvent être de 2 types :

- Soit les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit. La pente de la toiture devra être comprise entre 35 et 50%.
- Soit la toiture sera de type toit plat, végétalisé ou non.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture, sauf dispositions contraire de l'ABF.

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.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) doivent être conservées.

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.

Façades :

Les teintes des façades autorisées devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du secteur selon le nuancier de l'UDAP annexé au règlement.

Ouvertures :

Couleurs des menuiseries autorisées : nuancier en annexe (UDAP)

UB 2-4 Clôtures

Les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ; l'association de végétaux (essences locales) est recommandé pour tous les types de clôtures.
- Clôtures opaques d'une hauteur de 1,6 à 1,8 m, de couleur choisie dans le nuancier des façades pour les matériaux devant être revêtus, sauf dans le cas d'un mur existant à la date d'approbation du PLU où son extension en continuité sera autorisé selon les mêmes caractéristiques que le mur de initial.
- Clôtures semi-opaques : elles seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 et 60 cm surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte, ou d'un barreaudage de toutes teintes autorisées pour les menuiseries. La hauteur totale de la clôture (muret + barreaudage ou grillage) ne doit pas dépasser 1.80m.
- Clôtures transparentes : elles seront composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10 cm. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1.80m.

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) pour les clôtures opaques.
- Adaptation de la clôture à la pente : on privilégiera une ligne de clôture parallèle à la ligne de pente du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique : les clôtures en escalier sont admises sous réserve que les hauteurs des différents éléments de la clôture respectent les hauteurs maxi définies précédemment.
- Exceptions et cas particuliers :
- Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale dans la limite de la différence de niveau entre les 2 propriétés.
 - Si la clôture est implantée en haut de talus (talus de plus d'1 mètre de hauteur, rapport pente 1/1), seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.
 - Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.
 - 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 sera de 150 x 150 mm.

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

UB 2-6 Prescriptions particulières pour les rénovations

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

UB 2-7 Espace non bâties

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, **60 %** au moins de la surface doit être traités en surfaces non imperméabilisées. (Coefficient de Biotope).

Modalités d'application :

Le coefficient de biotope correspond à une zone minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Ces surfaces correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.

Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les surfaces minimales exigées en jardin ou espace vert en pleine terre peuvent être substituées totalement ou en partie par un autre type de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable suivant les modalités suivantes :

10 m ² d'espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	équivalent à	7 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de toit végétal	équivalent à	70 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de revêtement perméable pour l'air et l'eau, permettant l'infiltration de l'eau de pluie (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	équivalent à	50 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
50 m ² de mur végétalisé jusqu'à 10 m de hauteur	équivalent à	25 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre

UB 2-8 Stationnement

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Une place de stationnement sera obligatoire :

Destinations	Sous-destinations	Nbre de places minimum obligatoire
Habitation	Logement	1 place / 80 m ² de surface de plancher avec 1 place minimum / logement
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Artisanat : 1 place / 2 emplois + utilitaires Commerce de détail : 1 place / 40 ² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 15m ² surface de salle de restaurant
	Commerce de gros	NA

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 2 emplois
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 1 chambre ou location
	Cinéma	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Non autorisé dans la zone
	Entrepôt	Non autorisé dans la zone
	Bureau	1 place / 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non autorisé dans la zone

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.

UB 2-9 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur.

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause:

- ✓ la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 40% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

UB 2-10 Equipements nécessaires aux énergies renouvelables.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. 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, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

UB 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.

UB 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera 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.

UB 3-2 Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

o Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

○ *Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

d) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins stabilisés d'au moins 1.80 m de large;

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit simultané en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins stabilisés d'au moins 1.80 m de large ;
- distance maximale de 400 mètres entre les points d'eau par des chemins stabilisés d'au moins 1.80 m de large.

Les besoins en matière de défense extérieure contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les bâtiments industriels ou agricoles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

3.ZONE Uy

Définition générale de la zone

La zone Uy correspond aux activités s'exerçant sur le territoire de la commune, non insérées dans de l'habitat. L'activité y est **prédominante** et l'habitat **accessoire** et à ce titre seul sont autorisés les logements de gardiennage.

Uy 1 - Usage des sols et destination des constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement			x	Sous réserve d'être nécessaire au gardiennage de l'activité concernée
	Hébergement	x			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails		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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Etablissement 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 tertiaires	Industrie		x		
	Entrepôt		x		
	Bureau		x		
	Centre de congrès et d'exposition		x		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière	x			

Uy 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**Uy 2-1 Volumétrie selon les types de destination**

- Habitation : les règles de la zone UB sont applicables
- Commerces et activités de services : Non réglementé
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : Non réglementé
- Autres Activités des secteurs secondaires et tertiaires : Non réglementé
- Exploitation agricole et forestière : Non réglementé

Uy 2-2 Implantation*a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.*

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies sauf dispositions différentes mentionnées dans les OAP, des emplacements réservés ou des servitudes.

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Sinon, toute construction doit être implantée au moins à 5,00m de la limite par rapport au point le plus proche de la construction.

Uy 2-3 Caractéristiques architecturales

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions neuves seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Pour l'habitat accessoire, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

Uy 2-4 Clôtures

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 sera de 150 x 150 mm.

Uy 2-5 Stationnement.

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Une place de stationnement sera obligatoire :

Destinations	Sous-destinations	Nbre de places minimum obligatoire
Habitation	Logement	1 place / 80 m ² de surface de plancher avec 1 place minimum / logement
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Artisanat : 1 place / 2 emplois + utilitaires Commerce de détail : 1 place / 40 ² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 15m ² surface de salle de restaurant
	Commerce de gros	NA
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 2 emplois
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 1 chambre ou location
	Cinéma	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics ou de leurs délégataires	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Non autorisé dans la zone
	Entrepôt	Non autorisé dans la zone
	Bureau	1 place / 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non autorisé dans la zone

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.

Uy 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.**Uy 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

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

Le nombre d'accès sera 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.

Uy 3-2 Desserte par les réseaux

e) Eau potable

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

f) Assainissement

○ *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

○ *Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

g) 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.

h) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins stabilisés d'au moins 1.80 m de large ;

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit simultané en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins stabilisés d'au moins 1.80 m de large ;
- distance maximale de 400 mètres entre les points d'eau par des chemins stabilisés d'au moins 1.80 m de large.

Les besoins en matière de défense extérieure contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les bâtiments industriels ou agricoles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

4. ZONE UEc

Définition générale de la zone

La zone UEc est une zone urbaine dédiée aux équipements collectifs (piscine, terrains de sports, tennis, aire de camping-car,...).

UEc 1 Usage des sols et destination des constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement			x	Uniquement si nécessaire au gardiennage des équipements autorisés
	Hébergement			x	Uniquement si lié aux activités scolaires et périscolaires
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	x			
	Restauration			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et que l'activité soit liée à un service collectif
	Commerce de gros	x			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et que l'activité soit liée à un service collectif
	Hébergement hôtelier et touristique		x		
	Cinéma		x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		x		
	Salles d'art et de spectacles		x		
	Équipements sportifs		x		
	Autres équipements recevant du public		x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau	x			
	Centre de congrès et d'exposition			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière	x			

UEc 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les équipements collectifs ne sont pas réglementés quant à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Ils devront s'intégrer au mieux dans leur environnement.

UEc 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.**UEc 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

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

Le nombre d'accès sera 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.

UEc 3-2 Desserte par les réseaux*a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*b) Assainissement**o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

5.ZONE UEH

Définition générale de la zone

La zone UEH est une zone urbaine dédiée aux équipements équestres, lié notamment à la présence d'un hippodrome.

UEH 1 Usage des sols et destination des constructions.

Toutes les destinations sont autorisées à condition d'être nécessaires et liées au fonctionnement d'un hippodrome. Le logement ne sera autorisé que pour du gardiennage.

UEH 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les constructions autorisées ne sont pas règlementées quant à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Elles devront s'intégrer au mieux dans leur environnement.

UEH 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.

UEH 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera 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.

UEH 3-2 Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

o *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o *Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

6. ZONE AU

Définition générale de la zone

La zone AU 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.

L'aménagement cohérent de la zone est celui prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

AU 1 - Usage des sols et destination des constructions.
--

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement		x		
	Hébergement		x		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Commerce de gros	x			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Hébergement hôtelier et touristique			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Cinéma			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			x	
	Etablissement 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 tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau			x	Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Centre de congrès et d'exposition	x			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière	x			

AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Ne sont pas soumises aux dispositions du « AU2 » :

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes et extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

AU 2-1 Volumétrie

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ou du niveau de la voirie est fixée à 7 m à l'égout du toit et à 13 m au faîtage.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, les garde-corps à claire voie,... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètres.

Les terrains en pente sont divisés en section nivelées de 10 m dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Ces dispositions ne s'appliquant pas dans le cas de reconstruction à l'identique ou d'extension de bâtiment existants à la date d'approbation du PLU pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

AU 2-2 Implantation

a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à usage public, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement sauf dispositions différentes portées par des OAP, des emplacements réservés ou une servitude.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour les accès.

En bordure des voies privées, la largeur effective de la voie est assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Des exceptions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncières de l'opération.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait sur un alignement différent.
- Pour les modifications et reconstructions à l'identique des constructions existantes.
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites latérales aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 25 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Limites arrières :

Par rapport à la limite séparatives arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mais jamais inférieure à 3 m.

Des implantations autres que celles définies précédemment pour les limites latérales et arrières sont possibles :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- S'il existe un bâtiment contigu pour les modifications et reconstructions des constructions existantes, dans leurs volumes d'origine.
- En cas de dispositions différentes portées par des OAP, des emplacements réservés ou une servitude.

AU 2-3 Caractéristiques architecturales.

D'une manière générale, les constructions neuves, restaurations, agrandissements, annexes ainsi que les clôtures seront conçus (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions,...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser dans leur environnement architectural et paysager.

Toitures :

Elles peuvent être de 2 types :

- Soit les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit. La pente de la toiture devra être comprise entre 35 et 50%.
- Soit la toiture sera de type toit plat, végétalisé ou non.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture, sauf dispositions contraire de l'ABF.

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.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) doivent être conservées.

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.

Façades :

Les teintes des façades autorisées devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du secteur selon le nuancier de l'UDAP annexé au règlement.

Ouvertures :

Couleurs des menuiseries autorisées : nuancier en annexe (UDAP)

AU 2-4 Clôtures

Les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ; l'association de végétaux est recommandé pour tous les types de clôtures.
- Clôtures opaques d'une hauteur de 1,6 m, de couleur choisie dans le nuancier des façades pour les matériaux devant être revêtus, sauf dans le cas d'un mur existant à la date d'approbation du PLU où son extension en continuité sera autorisé selon les mêmes caractéristiques que le mur de initial.
- Clôtures semi-opaques : elles seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 et 60 cm surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte, ou d'un barreaudage de toutes teintes autorisées pour les menuiseries. La hauteur totale de la clôture (muret + barreaudage ou grillage) ne doit pas dépasser 1.60m.
- Clôtures transparentes : elles seront composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10 cm. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1.60m.

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) pour les clôtures opaques.
- Adaptation de la clôture à la pente : on privilégiera une ligne de clôture parallèle à la ligne de pente du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique : les clôtures en escalier sont admises sous réserve que les hauteurs des différents éléments de la clôture respectent les hauteurs maxi définies précédemment.
- Exceptions et cas particuliers :
- Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale dans la limite de la différence de niveau entre les 2 propriétés.
 - Si la clôture est implantée en haut de talus (talus de plus d'1 mètre de hauteur, rapport pente 1/1), seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.
 - Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.
 - 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 sera de 150 x 150 mm.

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

AU 2-5 Stationnement

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Une place de stationnement sera obligatoire :

Destinations	Sous-destinations	Nbre de places minimum obligatoire
Habitation	Logement	1 place / 80 m ² de surface de plancher avec 1 place minimum / logement
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Artisanat : 1 place / 2 emplois + utilitaires Commerce de détail : 1 place / 40 ² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 15m ² surface de salle de restaurant
	Commerce de gros	NA
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 2 emplois
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 1 chambre ou location
	Cinéma	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Non autorisé dans la zone
	Entrepôt	Non autorisé dans la zone
	Bureau	1 place / 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non autorisé dans la zone

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.

AU 2-6 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- ✓ la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 40% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

AU 2-7 Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. 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, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

AU 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.

AU 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera 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.

AU 3-2 Desserte par les réseaux.

a) Eau potable

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

o Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

7. ZONE AUY

Définition générale de la zone

La zone AUY correspond à un secteur d'extension dédié aux activités.

AUY 1 - Usage des sols et destination des constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement			x	Sous réserve d'être nécessaire au gardiennage de l'activité concernée
	Hébergement	x			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails		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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Ouvrages de transport d'électricité		x		
	Etablissement 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 tertiaires	Industrie		x		
	Entrepôt		x		
	Bureau		x		
	Centre de congrès et d'exposition		x		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière	x			

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Uy 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**AUy 2-1 Volumétrie selon les types de destination**

- Habitation : les règles de la zone UB sont applicables
- Commerces et activités de services : Non réglementé
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : Non réglementé
- Autres Activités des secteurs secondaires et tertiaires : Non réglementé
- Exploitation agricole et forestière : Non réglementé

AUy 2-2 Implantation*c) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.*

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies sauf dispositions différentes mentionnées dans les OAP, des emplacements réservés ou des servitudes.

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

d) Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Sinon, toute construction doit être implantée au moins à 5,00m de la limite par rapport au point le plus proche de la construction.

AUy 2-3 Caractéristiques architecturales

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions neuves seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour l'habitat accessoire, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

AUy 2-4 Clôtures

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 sera de 150 x 150 mm.

AUy 2-5 Stationnement.

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Une place de stationnement sera obligatoire :

Destinations	Sous-destinations	Nbre de places minimum obligatoire
Habitation	Logement	1 place / 80 m ² de surface de plancher
	Hébergement	avec 1 place minimum / logement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Artisanat : 1 place / 2 emplois + utilitaires Commerce de détail : 1 place / 40 ² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 15m ² surface de salle de restaurant
	Commerce de gros	NA
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 2 emplois
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 1 chambre ou location
	Cinéma	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Non autorisé dans la zone
	Entrepôt	Non autorisé dans la zone
	Bureau	1 place / 50 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non autorisé dans la zone

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.

Uy 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.

Uy 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera 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.

Uy 3-2 Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

o Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

d) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

8. ZONE A

Définition générale de la zone

La zone A est une zone affectée principalement à l'agriculture, à l'usage agricole et à la gestion et la protection des espaces naturels.

Un sous-secteur « Ap » définit une zone préservée où l'implantation de bâtiments agricoles n'est pas autorisée afin de garantir la qualité de vie au village et de limiter les conflits d'usage.

A 1 - Usage des sols et destination des constructions.

Zone A :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions
Habitation	Logement			x Les logements de fonction sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou sylvicole et de se situer à proximité de celle-ci ET Les extensions et annexes des constructions existantes sous conditions d'implantation et de volumétrie définies à l'article A2 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
	Hébergement	x		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails			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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			x
	Ouvrages de transport d'électricité		x	
	Etablissement 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	Sous réserve d'être nécessaire à la gestion et la protection des espaces naturels et aux actions de sensibilisation qui en découle.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau	x			
	Centre de congrès et d'exposition	x			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x		
	Exploitation forestière		x		

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les bâtiments identifiés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Zone Ap :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement			x	Les logements de fonction sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou sylvicole et de se situer à proximité de celle-ci ET Les extensions et annexes des constructions existantes sous conditions d'implantation et de volumétrie définies à l'article A2 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
	Hébergement	x			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	x			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			x	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissement 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	Sous réserve d'être nécessaire à la gestion et la protection des espaces naturels et aux actions de sensibilisation qui en découle.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau	x			
	Centre de congrès et d'exposition	x			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière	x			

A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**A 2-1 Volumétrie**

Seule la destination « habitation » est règlementée :

- Constructions nouvelles (nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole) : les règles de la zone UB s'appliquent.
- Extensions des constructions existantes :
 - o 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.
 - o Par surélévation totale ou partielle : la hauteur finale au faitage est la même que celle de la zone UB (13 m)
- Annexes des constructions existantes : 1 niveau maximum ; hauteur maximale de 3 mètres

A noter que la hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A 2-2 Implantations

- Destination « habitation » :
 - o Constructions nouvelles : minimum 5 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques
 - o Annexes : implantées dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment principal
- Destination « agricole et sylvicole » :
 - o Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques
 - o Minimum 50 mètres des habitations des tiers les plus proches (excepté l'habitation de l'agriculteur concerné)
- Autres destinations :
 - o Liés à l'usage agricole ou sylvicole : même implantations que pour la destination « agricole et sylvicole »
 - o Liés à la gestion et la protection des espaces naturels, aux actions de sensibilisation et aux actions de pleine nature qui en découle : Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

A 2-3 Emprise au sol

- Constructions nouvelles (nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole) : les règles de la zone UB s'appliquent.
- Extensions des constructions existantes : dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal (existant lors de l'approbation du PLU) et dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 300 m² (existant + extension).
- Annexes des constructions existantes : maximum 50 m² d'emprise au sol

A 2-3 Caractéristiques architecturales

Pour les constructions à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

Les autres constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

A 2-4 Clôtures

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 sera de 150 x 150 mm.

A 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.

A 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera 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 réseaux

a) Eau potable

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

o Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

d) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

9. ZONE N

Définition générale de la zone

La zone N est une zone affectée à la gestion et la protection des espaces naturels, à l'usage forestier et ses activités annexes et accessoirement à l'habitat préexistant et à l'usage agricole.

Un sous-secteur « NI » définit les zones de loisirs.

Un sous-secteur « Nd » définit une zone (ancienne décharge) où la valorisation énergétique du site est possible (panneaux photovoltaïques notamment).

N 1 - Usage des sols et destination des constructions.

Zone N :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement			x	Les extensions et annexes des constructions existantes sous conditions d'implantation et de volumétrie définies à l'article N2 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
	Hébergement	x			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	x			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			x	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Ouvrages de transport d'électricité		x		
	Etablissement 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	Sous réserve d'être nécessaire à la gestion et la protection des espaces naturels et aux actions de sensibilisation qui en découle
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau	x			
	Centre de congrès et d'exposition	x			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière		x		

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de

modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les bâtiments identifiés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Zone NI (loisirs) :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement	x			
	Hébergement	x			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	x			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			x	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissement 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	Sous réserve d'être nécessaire à la gestion et la protection des espaces naturels et aux actions de sensibilisation qui en découle
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x			
	Entrepôt	x			
	Bureau	x			
	Centre de congrès et d'exposition	x			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière		x		

Zone dL : (ancienne décharge)

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions	
Habitation	Logement	x			
	Hébergement	x			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	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			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	x			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		x		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
	Salles d'art et de spectacles	x			
	Équipements sportifs	x			
	Autres équipements recevant du public	x			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			x	Uniquement les constructions liées aux activités de dépollution et les panneaux photovoltaïques
	Entrepôt	x			
	Bureau	x			
	Centre de congrès et d'exposition	x			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x			
	Exploitation forestière	x			

N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**N 2-1 Volumétrie**

Seule la destination « habitation » est règlementée :

- Extensions des constructions existantes :
 - o 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.
 - o Par surélévation totale ou partielle : la hauteur finale au faitage est la même que celle de la zone UB (13 m)
- Annexes des constructions existantes : 1 niveau maximum ; hauteur maximale de 3 mètres

A noter que la hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N 2-2 Implantation

- Destination « habitation » :
 - o Annexes : implantées dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment principal
- Destination « sylvicole » :
 - o Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques
 - o Minimum 50 mètres des habitations des tiers les plus proches (excepté l'habitation de l'agriculteur concerné)
- Autres destinations :
 - o Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

N 2-3 Emprise au sol

- Annexes et extensions des constructions existantes : les règles de la zone UB s'appliquent.
- Extensions des constructions existantes : dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal (existant lors de l'approbation du PLU) et dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 300 m² (existant + extension).
- Annexes des constructions existantes : maximum 50 m² d'emprise au sol

N 2-3 Caractéristiques architecturales

Pour les constructions à usage d'habitation, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

N 2-4 Clôtures

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 sera de 150 x 150 mm.

N 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.**N 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

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

Le nombre d'accès sera 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 réseaux*a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*b) Assainissement**o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) 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.

d) Défense contre l'incendie

Zone N : dispositif de défense incendie non obligatoire

Zones NI et Nd : les obligations suivantes s'appliquent :

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

10. NUANCIERS (SOURCE : UDAP)

Façade :



Menuiseries :