

# COMMUNE DE MARSAN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### REGLEMENT ECRIT

***Pièce 5***

---

|                                            |                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Tampon de la communauté de communes</b> | <b>Tampon de la Préfecture</b> |
|                                            |                                |

### UrbaDoc Badiane

**Directeur : Etienne BADIANE**  
**Cheffe de projet : Pauline LEROUX**  
**Chargée d'études : Elsa DE OLIVEIRA**  
1 rue des Lavandes  
32220 LOMBEZ  
Tél. : 06 80 43 26 46  
[contact@urbadocbadiane.fr](mailto:contact@urbadocbadiane.fr)

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| PRESCRIPTION DU PLU | 13 septembre 2018                       |
| DEBAT SUR LE PADD   | 5 décembre 2024                         |
| ARRET DU PLU        | 25 septembre 2025                       |
| ENQUÊTE PUBLIQUE    | Du 11 août 2026<br>au 10 septembre 2026 |
| APPROBATION DU PLU  | 1 octobre 2026                          |

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                                                                                                                      | 3  |
| ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION                                                                                                                                                                      | 4  |
| ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES<br>LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS                                                                                      | 4  |
| ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES                                                                                                                                                          | 4  |
| ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES                                                                                                                                                                     | 5  |
| ARTICLE 5 ACCES ET VOIRIE                                                                                                                                                                          | 5  |
| ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE                                                                                                                                                                 | 6  |
| ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES<br>LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE<br>L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE | 6  |
| ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS                                                                                                                         | 6  |
| ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX                                                                                                                                                                         | 6  |
| ARTICLE 10 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE                                                                                                                               | 6  |
| ARTICLE 11 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES                                                                                                                              | 7  |
| ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGES                                                                                                                                       | 9  |
| ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE COMPENSATION EN ZONES A ET<br>N                                                                                                                   | 10 |
| ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE<br>DU CHÂTEAU DE MARSAN                                                                                                     | 11 |
| ARTICLE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES                                                                                                                                                   | 11 |
| ARTICLE 16 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS                                                                                                                                                | 11 |
| ARTICLE 17 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS                                                                                                                                                  | 12 |
| ARTICLE 18 LEXIQUE ET DEFINITIONS                                                                                                                                                                  | 16 |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE Ua</b>                                                                                                                                                               | 19 |
| 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES<br>CONSTRUCTIONS                                                                                                                   | 20 |
| 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-<br>destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R 151-27 et R 151-28 du CU)          | 20 |
| 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits :                                                                                                               | 21 |
| 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions<br>particulières                                                                                                | 21 |
| 1.4. Secteur patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (parc<br>du château)                                                                                         | 21 |
| 1.4.1. Occupations et utilisations du sol interdites Dans ce secteur, sont interdites :                                                                                                            | 21 |
| 1.4.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions                                                                                                                               | 22 |
| 1.4.3. Prescriptions paysagères et végétales                                                                                                                                                       | 22 |
| 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE                                                                                                                                  | 22 |
| 2.1. Volumétrie                                                                                                                                                                                    | 22 |
| 2.1.1. Hauteur                                                                                                                                                                                     | 22 |
| 2.2. Implantation                                                                                                                                                                                  | 22 |
| 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                  | 22 |
| 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                                                                                                          | 23 |

|        |                                                                                                                                                                                      |           |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3.   | Caractéristiques architecturales .....                                                                                                                                               | 23        |
| 2.3.1. | Généralités .....                                                                                                                                                                    | 23        |
| 2.3.2. | Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitations neuves et existantes                                                                                                | 23        |
| 2.3.3. | Dispositions applicables aux rénovations .....                                                                                                                                       | 24        |
| 2.3.4. | Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables .....                                                                                                         | 24        |
| 2.3.5. | Les mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur .....                                              | 24        |
| 2.4.   | Espaces non bâtis .....                                                                                                                                                              | 25        |
| 2.5.   | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 25        |
| 3.     | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 25        |
| 3.1.   | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 25        |
| 3.1.1. | Accès à la parcelle .....                                                                                                                                                            | 25        |
| 3.1.2. | Voirie à la parcelle.....                                                                                                                                                            | 25        |
| 3.2.   | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                       | 25        |
| 3.2.1. | Eau potable.....                                                                                                                                                                     | 25        |
| 3.2.2. | Assainissement des eaux usées .....                                                                                                                                                  | 25        |
| 3.2.3. | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                          | 25        |
| 3.2.4. | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                  | 26        |
| 3.2.5. | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                      | 26        |
| 3.2.6. | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                   | 26        |
|        | <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE Ub .....</b>                                                                                                                                           | <b>27</b> |
| 1.     | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                      | 28        |
| 1.1.   | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 28        |
| 1.2.   | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits : .....                                                                                                | 29        |
| 1.3.   | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                    | 29        |
| 2.     | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....                                                                                                                 | 29        |
| 2.1.   | <b>Volumétrie .....</b>                                                                                                                                                              | <b>29</b> |
| 2.1.1. | Hauteur .....                                                                                                                                                                        | 29        |
| 2.2.   | Implantation .....                                                                                                                                                                   | 30        |
| 2.2.1. | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                     | 30        |
| 2.2.2. | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                             | 30        |
| 2.3.   | Caractéristiques architecturales .....                                                                                                                                               | 30        |
| 2.3.1. | Généralités .....                                                                                                                                                                    | 30        |
| 2.3.2. | Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitations neuves ou existantes .....                                                                                          | 30        |
| 2.3.3. | Les mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur .....                                              | 31        |
| 2.4.   | Espaces non bâtis .....                                                                                                                                                              | 31        |
| 2.5.   | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 31        |
| 3.     | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 32        |

|                                            |                                                                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.                                       | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 32        |
| 3.1.1.                                     | Accès à la parcelle .....                                                                                                                                                            | 32        |
| 3.1.2.                                     | Voirie à la parcelle .....                                                                                                                                                           | 32        |
| 3.2.                                       | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                       | 32        |
| 3.2.1.                                     | Eau potable.....                                                                                                                                                                     | 32        |
| 3.2.2.                                     | Assainissement des eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. ....                                                                                     | 32        |
| 3.2.3.                                     | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                          | 32        |
| 3.2.4.                                     | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                  | 32        |
| 3.2.5.                                     | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                      | 32        |
| 3.2.6.                                     | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                   | 33        |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE Ue .....</b> |                                                                                                                                                                                      | <b>34</b> |
| 1.                                         | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                      | 35        |
| 1.1.                                       | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 35        |
| 1.2.                                       | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits : .....                                                                                                | 36        |
| 1.3.                                       | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                    | 36        |
| 2.                                         | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....                                                                                                                 | 36        |
| 2.1.                                       | <b>Volumétrie .....</b>                                                                                                                                                              | <b>36</b> |
| 2.1.1.                                     | Hauteur .....                                                                                                                                                                        | 36        |
| 2.2.                                       | Implantation .....                                                                                                                                                                   | 36        |
| 2.2.1.                                     | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                     | 36        |
| 2.2.2.                                     | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                             | 36        |
| 2.3.                                       | Caractéristiques architecturales .....                                                                                                                                               | 36        |
| 2.3.1.                                     | Équipements nécessaires aux énergies renouvelables.....                                                                                                                              | 37        |
| 2.4.                                       | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 37        |
| 3.                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 37        |
| 3.1.                                       | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 37        |
| 3.1.1.                                     | Accès à la parcelle .....                                                                                                                                                            | 37        |
| 3.1.2.                                     | Voirie à la parcelle.....                                                                                                                                                            | 37        |
| 3.2.                                       | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                       | 37        |
| 3.2.1.                                     | Eau potable.....                                                                                                                                                                     | 37        |
| 3.2.2.                                     | 3.2.2 – Assainissement des eaux usées.....                                                                                                                                           | 37        |
| 3.2.3.                                     | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                          | 37        |
| 3.2.4.                                     | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                  | 37        |
| 3.2.5.                                     | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                      | 38        |
| 3.2.6.                                     | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                   | 38        |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE Uf .....</b> |                                                                                                                                                                                      | <b>39</b> |
| 1.                                         | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                      | 40        |
| 1.1.                                       | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 40        |
| 1.2.                                       | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits .....                                                                                                  | 41        |

|        |                                                                                                                                                                                      |           |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.3.   | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                    | 41        |
| 2.     | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....                                                                                                                 | 41        |
| 2.1.   | Volumétrie .....                                                                                                                                                                     | 41        |
| 2.2.   | Implantation .....                                                                                                                                                                   | 41        |
| 2.2.1. | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                     | 41        |
| 2.2.2. | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                             | 41        |
| 2.3.   | Caractéristiques architecturales : .....                                                                                                                                             | 41        |
| 2.4.   | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 42        |
| 3.     | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 42        |
| 3.1.   | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 42        |
| 3.1.1. | Accès à la parcelle .....                                                                                                                                                            | 42        |
| 3.1.2. | Voirie à la parcelle .....                                                                                                                                                           | 42        |
| 3.2.   | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                       | 42        |
| 3.2.1. | Eau potable.....                                                                                                                                                                     | 42        |
| 3.2.2. | Assainissement des eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. ....                                                                                     | 42        |
| 3.2.3. | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                          | 43        |
| 3.2.4. | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                  | 43        |
| 3.2.5. | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                      | 43        |
| 3.2.6. | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                   | 43        |
|        | <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE UL .....</b>                                                                                                                                           | <b>44</b> |
| 1.     | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                      | 45        |
| 1.1.   | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 45        |
| 1.2.   | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits : .....                                                                                                | 46        |
| 1.3.   | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                    | 46        |
| 2.     | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....                                                                                                                 | 46        |
| 2.1.   | <b>Volumétrie</b> .....                                                                                                                                                              | 46        |
| 2.1.1. | Hauteur .....                                                                                                                                                                        | 46        |
| 2.2.   | Implantation .....                                                                                                                                                                   | 46        |
| 2.2.1. | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                     | 46        |
| 2.2.2. | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                             | 46        |
| 2.3.   | Caractéristiques architecturales .....                                                                                                                                               | 46        |
| 2.3.1. | Équipements nécessaires aux énergies renouvelables.....                                                                                                                              | 47        |
| 2.4.   | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 47        |
| 3.     | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 47        |
| 3.1.   | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 47        |
| 3.1.1. | Accès à la parcelle .....                                                                                                                                                            | 47        |
| 3.1.2. | Voirie à la parcelle .....                                                                                                                                                           | 47        |
| 3.2.   | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                       | 47        |
| 3.2.1. | Eau potable.....                                                                                                                                                                     | 47        |

|                                            |                                                                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.2.2.                                     | Assainissement des eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.                                                                                          | 47        |
| 3.2.3.                                     | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                          | 47        |
| 3.2.4.                                     | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                  | 48        |
| 3.2.5.                                     | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                      | 48        |
| 3.2.6.                                     | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                   | 48        |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE Ut .....</b> |                                                                                                                                                                                      | <b>49</b> |
| 1.                                         | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                      | 50        |
| 1.1.                                       | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 50        |
| 1.2.                                       | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits .....                                                                                                  | 51        |
| 1.3.                                       | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                    | 51        |
| 2.                                         | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....                                                                                                                 | 51        |
| 2.1.                                       | Volumétrie .....                                                                                                                                                                     | 51        |
| 2.2.                                       | Implantation .....                                                                                                                                                                   | 51        |
| 2.2.1.                                     | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                     | 51        |
| 2.2.2.                                     | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                             | 51        |
| 2.3.                                       | Caractéristiques architecturales : .....                                                                                                                                             | 51        |
| 2.4.                                       | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 52        |
| 3.                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 52        |
| 3.1.                                       | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 52        |
| 3.1.1                                      | Accès à la parcelle .....                                                                                                                                                            | 52        |
| 3.1.2                                      | Voirie à la parcelle .....                                                                                                                                                           | 52        |
| 3.2.                                       | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                       | 52        |
| 3.2.1.                                     | Eau potable.....                                                                                                                                                                     | 52        |
| 3.2.2.                                     | Assainissement des eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.                                                                                          | 52        |
| 3.2.3.                                     | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                          | 52        |
| 3.2.4.                                     | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                  | 52        |
| 3.2.5.                                     | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                      | 53        |
| 3.2.6.                                     | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                   | 53        |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE Ux .....</b> |                                                                                                                                                                                      | <b>54</b> |
| 1.                                         | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                      | 55        |
| 1.1.                                       | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 55        |
| 1.2.                                       | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits .....                                                                                                                 | 56        |
| 1.3.                                       | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                    | 56        |
| 2.                                         | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....                                                                                                                 | 56        |
| 2.1.                                       | Volumétrie .....                                                                                                                                                                     | 56        |
| 2.2.                                       | Implantation .....                                                                                                                                                                   | 56        |
| 2.2.1.                                     | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                     | 56        |

|                                      |                                                                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.2.2.                               | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                             | 57        |
| 2.3.                                 | Caractéristiques architecturales : .....                                                                                                                                             | 57        |
| 2.3.1.                               | Dispositions applicables aux constructions à vocation d'activité Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit : .....                                                    | 57        |
| 2.3.2.                               | Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation ou de gardiennage.....                                                                                        | 57        |
| 2.4.                                 | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 57        |
| 3.                                   | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 57        |
| 3.1.                                 | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 57        |
| 3.1.3                                | Accès à la parcelle.....                                                                                                                                                             | 58        |
| 3.1.4                                | Voirie à la parcelle .....                                                                                                                                                           | 58        |
| 3.2.                                 | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                       | 58        |
| 3.2.1.                               | Eau potable.....                                                                                                                                                                     | 58        |
| 3.2.2.                               | Assainissement des eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. 58                                                                                       |           |
| 3.2.3.                               | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                          | 58        |
| 3.2.4.                               | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                  | 58        |
| 3.2.5.                               | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                      | 58        |
| 3.2.6.                               | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                   | 59        |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE AU</b> | .....                                                                                                                                                                                | <b>60</b> |
| 1.                                   | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                         | 61        |
| 1.1.                                 | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 61        |
| 1.1.                                 | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits : .....                                                                                                | 62        |
| 1.2.                                 | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                    | 62        |
| 2.                                   | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                                                                                         | 62        |
| <b>2.1. Volumétrie</b>               | .....                                                                                                                                                                                | <b>62</b> |
| 2.1.1.                               | Hauteur .....                                                                                                                                                                        | 62        |
| 2.2.                                 | Implantation .....                                                                                                                                                                   | 63        |
| 2.2.1.                               | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                     | 63        |
| 2.2.2.                               | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                             | 63        |
| 2.3.                                 | Caractéristiques architecturales .....                                                                                                                                               | 63        |
| 2.3.1.                               | Généralités .....                                                                                                                                                                    | 63        |
| 2.3.2.                               | Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation neuves .....                                                                                                         | 63        |
| 2.3.3.                               | Les mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur .....                                              | 64        |
| 2.4.                                 | Espaces non bâtis .....                                                                                                                                                              | 64        |
| 2.5.                                 | Stationnement.....                                                                                                                                                                   | 64        |
| 3.                                   | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                           | 65        |
| 3.1.                                 | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                           | 65        |
| 3.1.1                                | Accès à la parcelle.....                                                                                                                                                             | 65        |
| 3.1.2                                | Voirie à la parcelle .....                                                                                                                                                           | 65        |

|                                              |                                                                                                                                                                                     |           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.                                         | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                      | 65        |
| 3.3.1.                                       | Eau potable.....                                                                                                                                                                    | 65        |
| 3.3.2.                                       | Assainissement des eaux usées Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. ....                                                                                    | 65        |
| 3.3.3.                                       | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                         | 65        |
| 3.3.4.                                       | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                 | 65        |
| 3.3.5.                                       | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                     | 65        |
| 3.3.6.                                       | Prévention des feux de forêts.....                                                                                                                                                  | 66        |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE 2AU .....</b>  |                                                                                                                                                                                     | <b>67</b> |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE 2AUX .....</b> |                                                                                                                                                                                     | <b>68</b> |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE A .....</b>    |                                                                                                                                                                                     | <b>69</b> |
| 1.                                           | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                     | 70        |
| 1.1.                                         | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU).... | 70        |
| 1.2.                                         | Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits :.....                                                                                                | 71        |
| 1.3.                                         | Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....                                                                                   | 71        |
| 2.                                           | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....                                                                                                       | 72        |
| 2.1.                                         | Volumétrie .....                                                                                                                                                                    | 72        |
| 2.1.1.                                       | Hauteur .....                                                                                                                                                                       | 72        |
| 2.2.                                         | Implantation .....                                                                                                                                                                  | 72        |
| 2.2.1.                                       | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                    | 73        |
| 2.2.2.                                       | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                            | 73        |
| 2.3.                                         | Caractéristiques architecturales.....                                                                                                                                               | 74        |
| 2.3.1.                                       | Les dispositions applicables aux constructions à usage agricole .....                                                                                                               | 74        |
| 2.3.2.                                       | Les dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation .....                                                                                                           | 74        |
| 2.4.                                         | Espaces non bâtis .....                                                                                                                                                             | 75        |
| 2.5.                                         | Stationnement.....                                                                                                                                                                  | 75        |
| 2.6.                                         | Équipements nécessaires aux énergies renouvelables .....                                                                                                                            | 75        |
| 3.                                           | EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....                                                                                          | 75        |
| 3.1.                                         | Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....                                                                                                          | 75        |
| 3.1.1                                        | Accès à la parcelle.....                                                                                                                                                            | 76        |
| 3.1.2                                        | Voirie à la parcelle .....                                                                                                                                                          | 76        |
| 3.2.                                         | Desserte par les réseaux .....                                                                                                                                                      | 76        |
| 3.2.1.                                       | Eau potable.....                                                                                                                                                                    | 76        |
| 3.2.2.                                       | Assainissement des eaux usées .....                                                                                                                                                 | 76        |
| 3.2.3.                                       | Électricité-téléphone .....                                                                                                                                                         | 76        |
| 3.2.4.                                       | Eaux pluviales.....                                                                                                                                                                 | 76        |
| 3.2.5.                                       | Défense contre l'incendie .....                                                                                                                                                     | 76        |
| <b>REGLES RELATIVES A LA ZONE N .....</b>    |                                                                                                                                                                                     | <b>78</b> |
| 1.                                           | REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                                                                     | 79        |
| 1.1.                                         | Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-                                                                                             |           |

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) .... | 79 |
| 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits Sont interdits : .....    | 80 |
| 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....              | 80 |
| Règle .....                                                                                   | 80 |
| <b>2.1. Volumétrie</b> .....                                                                  | 80 |
| 2.1.1. Hauteur .....                                                                          | 80 |
| 2.2. Implantation .....                                                                       | 80 |
| 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....       | 81 |
| 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....               | 81 |
| 2.3. Caractéristiques architecturales .....                                                   | 81 |
| 2.4. Espaces non bâtis .....                                                                  | 81 |
| 2.5. Stationnement.....                                                                       | 81 |
| 2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables .....                                 | 81 |
| 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX..... | 81 |
| 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....               | 81 |
| 3.1.1 Accès à la parcelle.....                                                                | 82 |
| 3.1.2 Voirie à la parcelle .....                                                              | 82 |
| 3.2. Desserte par les réseaux .....                                                           | 82 |
| 3.2.1. Eau potable.....                                                                       | 82 |
| 3.2.2. Assainissement des eaux usées .....                                                    | 82 |
| 3.2.3. Électricité-téléphone .....                                                            | 82 |
| 3.2.4. Eaux pluviales.....                                                                    | 82 |
| 3.2.5. Défense contre l'incendie .....                                                        | 82 |
| 3.2.6. Prévention des feux de forêts.....                                                     | 83 |

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme ;

**Et s'il y a lieu :**

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différé, le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- L'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les conditions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles
- Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

### **Les zones urbaines :**

**Zone Ua** : noyau ancien.

**Zone Ub** : secteur d'extensions pavillonnaires en continuité du bourg.

**Zone Ue** : zone urbaine d'équipements.

**Zone Uf** : zone urbaine fermée en raison de réseaux insuffisants.

**Zone UL** : zone urbaine de loisirs.

**Zone Ut** : zone urbaine à vocation touristique liée au camping.

**Zone Ux** : zone urbaine à vocation artisanale, industrielle et commerciale.

### **Les zones à urbaniser :**

**Zone AUa** : zone à urbaniser immédiatement.

**Zone AUb** : zone à urbaniser après 2030.

**Zone AUc** : zone à urbaniser après 2035.

**Zone 2AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat fermée

**Zone 2AUx** : zone à urbaniser à vocation artisanale, industrielle et commerciale fermée.

### **Les zones agricoles :**

**Zone A** : zone agricole.

### **Les zones naturelles :**

**Zone N** : zone naturelle et forestière.

Le règlement graphique délimite également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs à préserver pour des motifs culturels ou architecturaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

#### **ARTICLE 5 ACCES ET VOIRIE**

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises doit intégrer les recommandations du Département du Gers.

Concernant la RD1124, classée route à grande circulation par le décret n°2009-615 du 3 juin 2009, le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, dit amendement Dupont. De fait, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1124. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

**Concernant les routes départementales d'intérêt départemental ou d'intérêt cantonal**, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- Ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental

Les conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public doivent intégrer les dispositions suivantes :

- 2<sup>e</sup> alinéa de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »
- Dernier alinéa de l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme : « Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

La création de nouvelles aires de covoiturage situées en bordure de route départementale devra garantir la sécurité des usagers notamment au niveau de leurs accès. En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée.

Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

## **ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

## **ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

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

## **ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS**

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

Est également autorisée, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX**

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

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 10 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE**

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

Les contraintes annexées au plan pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 11 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

*Les graphiques ci-dessous sont donnés à titre illustratif*

### ▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Conditions de calcul de la hauteur selon le lexique national :

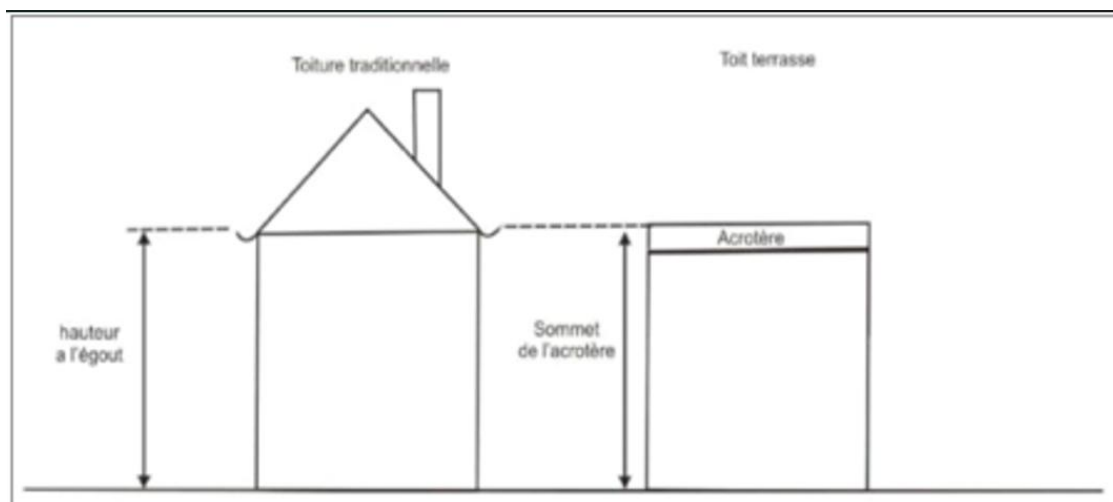
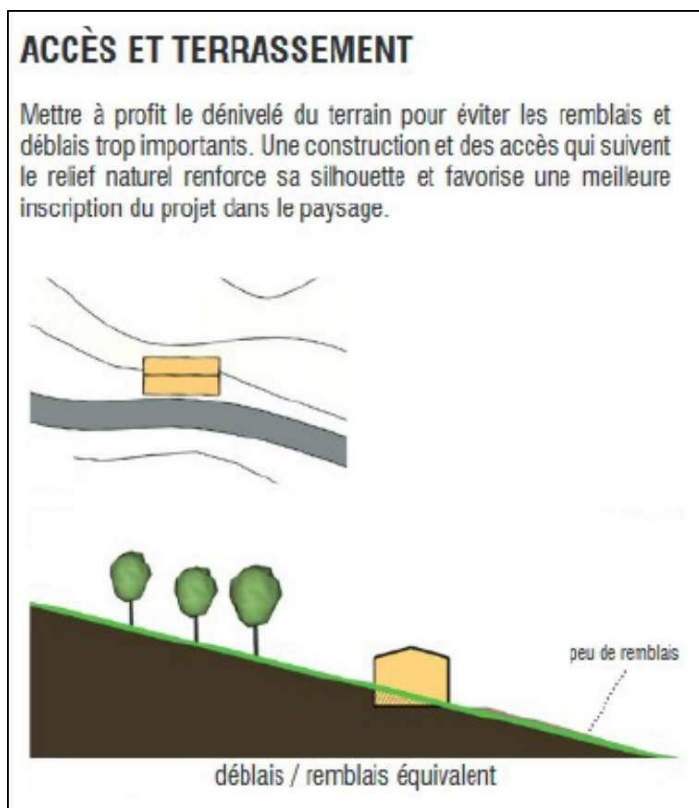


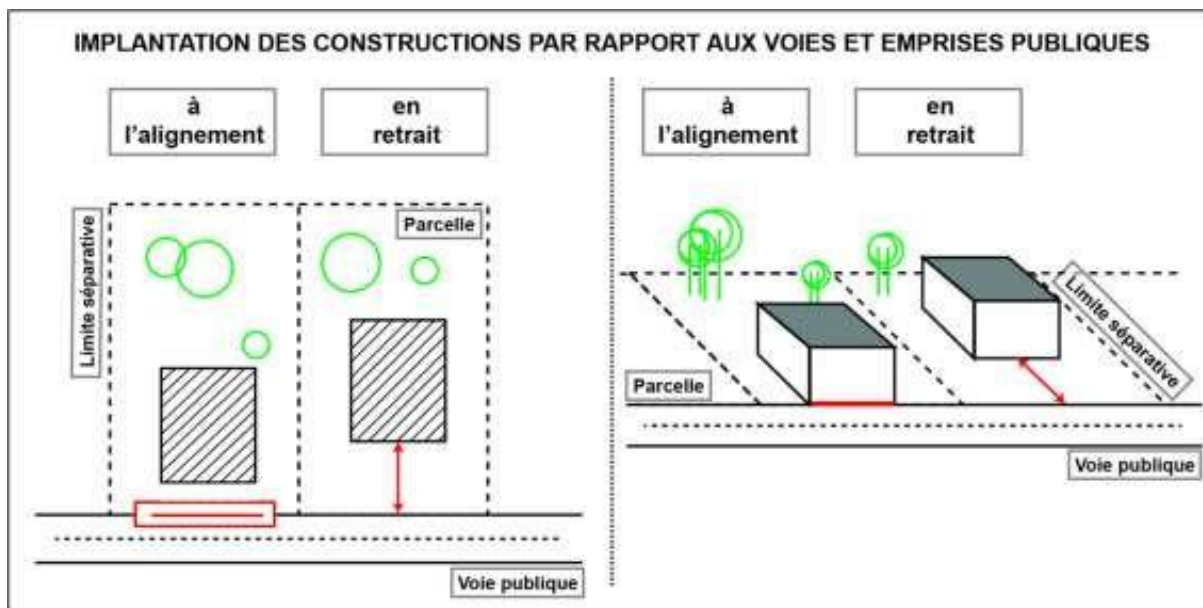
*Illustration : Schéma explicatif de la règle des hauteurs*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

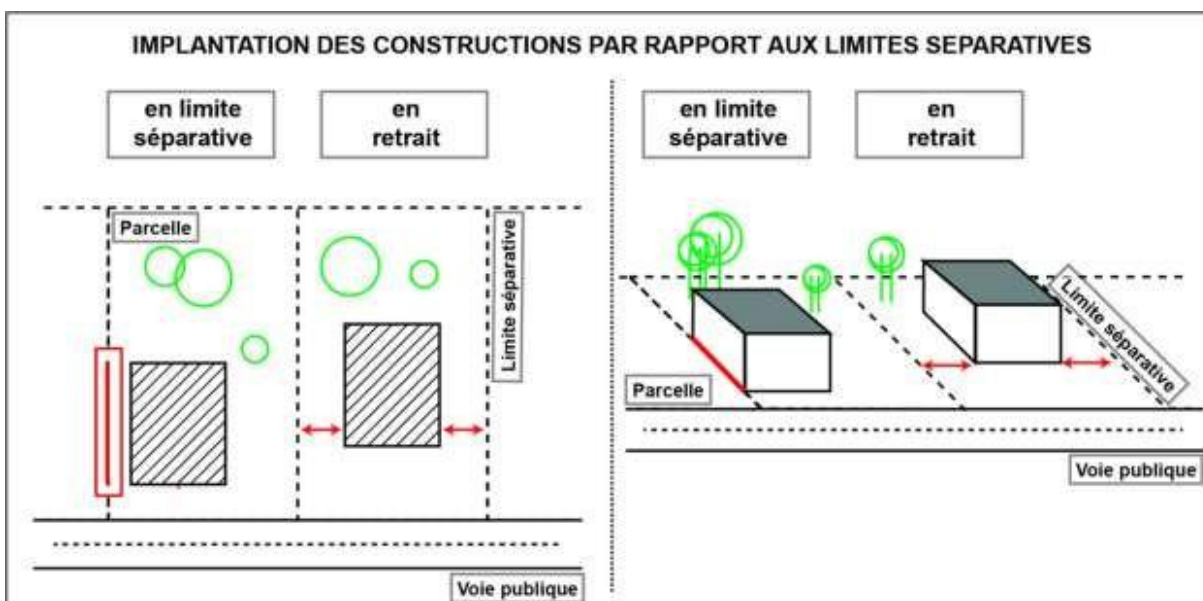
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

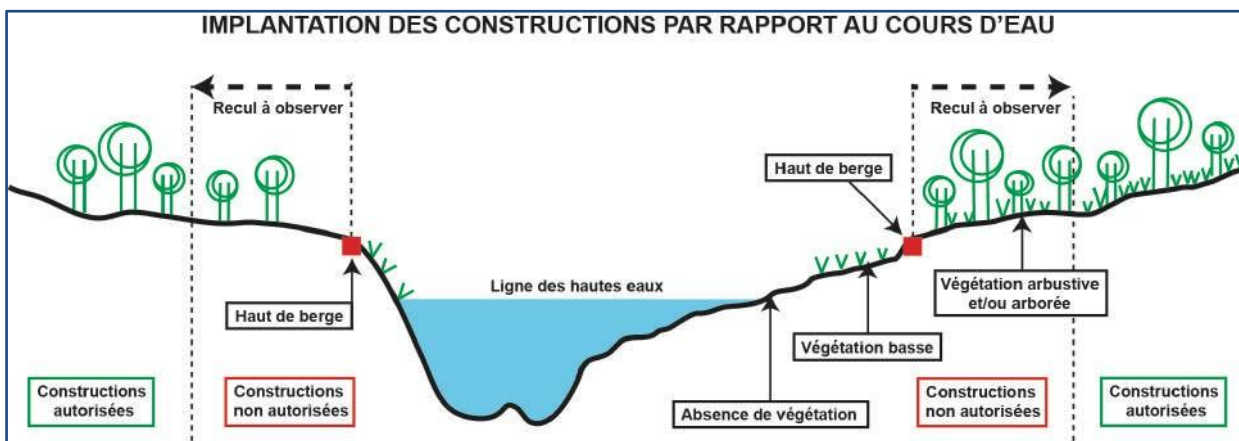
- SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



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



Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation. 10 mètres minimum, selon les secteurs : se référer à l'identification des zones inondables sur le règlement graphique.

## **ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGES**

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

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

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

Elle se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

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

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

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

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

### **Prescriptions surfaciques**

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

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

Les cours d'eau, zones humides, ripisylves, haies, alignements d'arbres, bosquets et boisements identifiés au document graphique constituent des éléments structurants de la trame verte et bleue et du paysage communal.

Dans ces secteurs :

- Toute construction nouvelle, dépôt ou terrassement est interdit ;
- Les plantations doivent être compatibles avec la biodiversité locale et le maintien des continuités écologiques ;
- Les interventions sur les éléments existants (arbres, haies, bosquets, berges) ne sont autorisées qu'à des fins d'entretien, de restauration ou de gestion écologique. Ces dispositions visent à garantir la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des paysages, en cohérence avec les orientations du PADD.

### **Prescriptions linéaires**

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

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

Dans le cadre de la mesure de compensation, il est recommandé de privilégier une replantation permettant de maintenir ou de retrouver des fonctionnalités équivalentes à celles de la haie supprimée, notamment au regard des continuités écologiques, de l'intérêt pour la biodiversité, de la protection des sols et de la qualité paysagère du site

La suppression d'un élément linéaire doit faire l'objet d'une mesure de compensation correspondant à la replantation d'un linéaire au moins égal à 1,5 fois le linéaire supprimé.

Cette replantation doit être réalisée en priorité à l'intérieur de l'assiette foncière, ou, à défaut, en continuité immédiate du linéaire existant, afin de maintenir ou de renforcer les continuités

écologiques.

Les plantations doivent être composées d'essences locales adaptées au contexte paysager et écologique.

### **Prescriptions ponctuelles**

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

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

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

## **ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE COMPENSATION EN ZONES A ET N**

Le document graphique du PLU identifie un zonage en zones A et N, relatif à la compensation écologique des zones AU.

Cet élément répond au besoin de compenser les futures pertes écologiques sur les zones AU. L'enjeu écologique sur les zones AU est estimé à fort enjeu dans le diagnostic, contre faible (zone A) à modéré (zone N) sur la zone de compensation.

Les travaux de compensation devront être effectués et terminés avant tous travaux d'aménagement dans les zones AU.

Les travaux de compensation devront impliquer dans la zone N :

- La création ou le renfort de strates végétales diversifiées (herbacée, arbustive, arborée) et d'habitats naturels (lisières, clairières, friches, etc.) ;
- L'installation de nichoirs pour différents oiseaux des milieux fermés et semi-ouverts (rapaces, oiseaux cavernicoles, semi-cavernicoles, etc.) ;
- L'installation de gîtes à chauves-souris de milieux fermés et semi-ouverts ;
- L'installation d'un ou plusieurs gîtes à hérisson (hibernaculum) ;
- L'installation d'un ou plusieurs gîtes à reptiles (hibernaculum).

En zone N, des travaux d'entretien assureront à long terme le maintien des habitats naturels et de la diversité des strates végétales.

Les travaux de compensation devront impliquer dans la zone A :

- La création de prairies de fauche ou de prairies pâturées permanentes (s'il y a déjà des prairies de fauche, les convertir en prairies pâturées) ;
- Dans le cas de prairies de fauche, les gérer par fauche tardive au-delà du 15 juillet (au mieux en automne) ;
- La plantation de haies bocagères sur deux rangs, en priorité à l'intérieur de l'assiette foncière, en limites de zone et au travers de la zone, en continuité immédiate du linéaire existant, afin de maintenir ou de renforcer les continuités écologiques ;
- La création et l'entretien (curage partiel du fond et taille partielle de la végétation) d'une ou plusieurs mares naturelles, pour un minimum de 200 m<sup>2</sup>, favorables à la faune et à la flore des milieux humides et aquatiques ;
- L'installation de perchoirs à oiseaux (rapaces, etc.) ;
- L'installation de nichoirs pour différents oiseaux des milieux semi-ouverts et ouverts (rapaces, oiseaux cavernicoles, semi-cavernicoles, etc.) ;
- L'installation de gîtes à chauves-souris de milieux semi-ouverts et ouverts ;
- L'installation de gîtes à reptiles (hibernaculum).

En zone A, des travaux d'entretien assureront à long terme le maintien des prairies, des haies et des lisières.

Les travaux de compensation auront lieu en dehors des périodes de sensibilité de la faune

(octobre-février). Les travaux d'entretien éviteront au maximum les périodes de sensibilité de la faune, en particulier les périodes de reproduction (avril-juillet). Les interventions sur les éléments existants (arbres, haies, bosquets, mares, berges, etc.) ne sont autorisées qu'à des fins de restauration ou de gestion écologique.

Les plantations doivent être uniquement composées d'essences locales adaptées au contexte paysager et écologique. Des plantes pourront être prélevés sur la zone impactée (zone AU) pour compléter les plantations.

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

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

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation de trois arbres d'essence locale.

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

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

La suppression d'un élément linéaire doit faire l'objet d'une mesure de compensation correspondant à la replantation d'un linéaire au moins égal à 2,5 fois le linéaire supprimé.

Toute construction nouvelle, dépôt ou terrassement est interdit.

#### **ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE DU CHÂTEAU DE MARSAN**

Seul le château sur identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

#### **ARTICLE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques sauf les ouvrages nécessaires à l'activité agricole et forestière.

#### **ARTICLE 16 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS**

Les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques.

## ARTICLE 17 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS

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

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

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

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

|  |                                    |                                                                                                                                                        |                                                                            |
|--|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|  |                                    | communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées   | administrative et commerciale                                              |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                | Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. |                                                                            |

## ARTICLE 18 LEXIQUE ET DEFINITIONS

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

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

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

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

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

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

La limite d'emprise désigne la limite extérieure d'un projet d'aménagement ou de construction (comme une route, un bâtiment, un lotissement). C'est la zone maximale que peut occuper légalement une construction, une infrastructure ou une opération foncière sur un terrain.

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

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle n'entraîne pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction principale

Elle doit être implantée sur la même propriété que la construction principale, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis l'intérieur de la construction principale.

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

Les clôtures ne sont pas considérées comme des annexes.

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

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

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

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

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

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

### **Construction existante :**

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

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

- Soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole...),
- Soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).
- Ne peuvent être admises en zone agricole que lorsqu'elles relèvent effectivement d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime. Les activités de pension ou de loisirs équestres ne relevant pas d'une activité agricole ne pourront donc pas être assimilées automatiquement à des constructions liées à une activité agricole.

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

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

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

**Extension de construction :** augmentation de la surface de plancher ou de la surface bâtie ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci, et présenter un lien fonctionnel avec celle-ci.

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

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

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

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

**Gabarit :** il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Les règles du PLU (hauteur, de prospects et emprise au sol.) engendrent un gabarit potentiel de la construction.

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

Elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux et aménagement du

terrain, au pied des constructions.

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

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

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

**Niveau :** les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée, étages) situés en dessous de l'égout du toit (ou sous le pied de l'acrotère).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# REGLES RELATIVES A LA ZONE Ua

**Définition :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre ancien.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

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

## **1.4. Secteur patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (parc du château)**

### **1.4.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans ce secteur, sont interdites :

- Toute construction nouvelle, y compris les annexes, abris, piscines, garages, carports et extensions ;
- Les installations, dépôts, stockages, remblais et affouillements non strictement nécessaires à l'entretien et à la gestion du parc ;
- Les clôtures opaques, murs pleins, et tout dispositif susceptible d'altérer les perspectives paysagères ;
- Les stationnements permanents de véhicules, caravanes ou résidences mobiles.

#### 1.4.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés, à condition de ne pas porter atteinte au caractère paysager et patrimonial du site :

- Les aménagements légers liés à l'entretien et à la mise en valeur du parc (cheminements, mobilier discret, éclairage doux, signalétique) ;
- Les travaux de restauration, d'entretien, de remise en état et de gestion des espaces plantés ;
- Les équipements techniques strictement nécessaires à la gestion du parc (arrosage, réseaux), sous réserve d'être enterrés ou intégrés.

#### 1.4.3. Prescriptions paysagères et végétales

- Les éléments végétaux structurants (arbres remarquables, alignements, bosquets, haies) identifiés ou existants doivent être conservés.
- Tout abattage d'arbres est interdit, sauf nécessité sanitaire ou sécuritaire dûment justifiée.
- Les interventions doivent préserver les vues et perspectives vers le château.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### 2.1.1. Hauteur

##### **Règle :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- Soit la hauteur du bâtiment avoisinant ;
  - Soit la hauteur du bâtiment le plus élevé si sur un terrain limitrophe ayant une façade sur la même voie.
  - Soit 9 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.
- La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres.

##### **Exception :**

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité.
- Pour les modifications ou la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle, sans dépassement de la hauteur existante.
- Pour les modifications ou la restauration des annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle sans dépassement de la hauteur existante ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

### **2.2. Implantation**

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement pour respecter les caractéristiques actuelles des rues du village ;
  - Soit en retrait à au moins 3 mètres du domaine public.
- Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.
- Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

#### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à au moins 3 mètres.

Les bassins des piscines ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien de celles-ci doivent respecter un recul de 1,50 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

### 2.3. Caractéristiques architecturales

#### 2.3.1. Généralités

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

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

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

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

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

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

#### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitations neuves et existantes

##### **Les toitures – couvertures :**

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile de type canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes. Elle n'excédera pas 30%.

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche écoenvironnemental, les toitures terrasses sont admises.

Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables.

##### **Les façades :**

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les murs des façades doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie).

Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites.

##### **Les menuiseries :**

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

Les menuiseries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries neuves seront, à deux vantaux ouvrants à la française.

Les portes et portails seront en bois ou d'un autre matériau similaire au bois.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants extérieurs sont exclus.

**Les clôtures :**

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle.

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

Le portail fait partie de la clôture. Il doit y être intégré par la teinte, la forme et le matériau. Portail et clôture sont indissociables.

Un portail en rupture avec sa clôture, rompt l'harmonie. De même, un portail isolé, sans clôture, n'a pas de sens.

Dans le cas d'une réalisation de clôtures, elles doivent être constituées :

**Pour les limites avec l'espace public :**

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique doivent être réalisées :

- Soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage. Celui-ci doit être associé à une trame végétale composée d'essences locales, sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 1,80 mètre.
- Soit avec une haie végétalisée composée également d'essences locales sans que la hauteur de la haie ne dépasse 2 mètres.

**Pour les limites séparatives :**

En limite séparative, la hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

**Les commerces :**

Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons.

La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.

Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons.

Les enseignes à caisson lumineux sont interdits.

**Les extensions et annexes :**

Les caractéristiques des extensions des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal.

2.3.3. Dispositions applicables aux rénovations

Les caractéristiques des extensions des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

2.3.4. Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

Seul le château est identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

2.3.5. Les mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

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

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

Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

Toutefois, sont interdites, pour des motifs liés aux nuisances et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

#### **2.4. Espaces non bâtis**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % minimum du terrain doit être traité en jardin planté et gazonné.

#### **2.5. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

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

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

##### **3.1.1. Accès à la parcelle**

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

##### **3.1.2. Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Eau potable**

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

##### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

##### **3.2.3. Électricité-téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire

#### 3.2.4. Eaux pluviales

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

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

#### 3.2.5. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois, il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

#### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences les moins inflammables possibles.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE Ub

**Définition :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits :**

Les affouillements ou exhaussements de sol non-compatibles avec la vocation de la zone ;  
Les terrains aménagés de camping, caravanning, les habitations légères de loisirs.  
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non-compatibles avec la fonction résidentielle.  
L'ouverture de carrière.  
Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.  
Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

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

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

##### **Règle :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres conformément aux conditions de hauteur dans les dispositions générales.  
Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

##### **Exception :**

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité,
- Pour les modifications ou la restauration constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle, sans dépassement de la hauteur existante.
- Pour les modifications ou la restauration d'annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle, sans dépassement de la hauteur existante.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

## **2.2. Implantation**

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

Les constructions devront être implantées à :

- 5 mètres minimum de l'axe des voies communales et autres voies.
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour l'agrandissement et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
  - Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.
- Pour toute implantation de piscines, les bassins peuvent être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait de la limite séparative.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### **2.3.1. Généralités**

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

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

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

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

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

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

### **2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitations neuves ou existantes**

#### **Les toitures :**

Les couvertures des constructions doivent être d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillies.

Les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans.

La pente sera comprise entre 20 et 30%.

La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions.

Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

**Façades :**

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

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants doivent respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

**Menuiseries :**

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

Les menuiseries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

**Les ouvertures :**

Les volets roulants à coffrets extérieurs doivent être encastrés.

**Les clôtures :**

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique doivent être réalisées :

- Soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage (celui-ci doit être associé à une trame végétale composée d'essences locales sans que la hauteur de la clôture végétalisation comprise ne dépasse 2 mètres ;
- Soit avec une haie entièrement végétalisée composée d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 mètres.

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

En limite séparative, la hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètres sont interdits.

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

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

Toutefois, sont interdites, pour des motifs liés aux nuisances et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

## 2.4. Espaces non bâtis

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

## 2.5. Stationnement

**Habitations**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- 1 place par logement pour les habitations individuelles ;
- 1,5 place par logement pour les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ...)
- 1 place par logement, dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'État ;
- Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur utilisation.

## **Commerces**

1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## **Bureaux et services**

1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **3.1.1. Accès à la parcelle**

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

##### **3.1.2. Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Eau potable**

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

##### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

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

##### **3.2.3. Électricité-téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire

##### **3.2.4. Eaux pluviales**

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

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

##### **3.2.5. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## REGLES RELATIVES A LA ZONE Ue

### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine (Ue) est destinée à accueillir les équipements publics de la commune.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer. Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- L'extension et la création d'annexes des constructions existantes, quelle que soit leur destination.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

#### **Règle :**

La hauteur des constructions est fixée conformément aux règles ci-dessous :

- Équipement public : 10 mètres.
- Local de gardiennage : 5 mètres.
- Annexes : 3 mètres.

### **2.2. Implantation**

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

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

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

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

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

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

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-

dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

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

#### 2.3.1. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

### 2.4. Stationnement

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

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

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

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

#### 3.1.1. Accès à la parcelle

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

#### 3.1.2. Voirie à la parcelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

#### 3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### 3.2.3. Électricité-téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### 3.2.4. Eaux pluviales

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

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

#### 3.2.5. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

#### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE Uf

**Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uf : zone urbaine fermée en raison de l'absence de réseaux sur ces secteurs.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les extensions, l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes ;
- La reconstruction ou le changement de destination (destination permise dans la zone) des constructions.
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :
  - Dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum comptée à partir d'un point du bâtiment principal ;
  - Et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les locaux techniques avec une surface sous condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **Règle :**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

Un dépassement de la hauteur de construction est admis lorsque les recommandations techniques l'exigent.

### **2.2. Implantation**

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

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

### **2.3. Caractéristiques architecturales :**

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

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

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit

le vocabulaire architectural utilisé.

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

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

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

#### **Les constructions :**

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

#### **Les façades :**

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

### **2.4. Stationnement**

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

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

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.1.1. Accès à la parcelle**

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

#### **3.1.2. Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Eau potable**

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

#### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### 3.2.3. Électricité-téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.  
Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 3.2.4. Eaux pluviales

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

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

### 3.2.5. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE UL

## **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

La zone urbaine (UL) est destinée à accueillir les équipements de loisirs de la commune.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer. Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- L'extension et la création d'annexes des constructions existantes, quelle que soit leur destination.
- La restauration dès lors qu'elle est compatible avec la destination de la zone.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

#### **Règle :**

La hauteur des constructions est fixée conformément aux règles ci-dessous :

- Équipement public : 9 mètres.
- Local de gardiennage : 3,5 mètres.
- Annexes : 3 mètres.

### **2.2. Implantation**

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

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

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

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

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

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

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain, c'est-à-

dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

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

#### 2.3.1. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations autorisées en zone UL peuvent intégrer des équipements utilisant des énergies renouvelables.

Ces équipements doivent être intégrés au projet architectural ou implantés de manière à limiter leur impact visuel, notamment au regard des espaces publics, des équipements de loisirs et des paysages environnants.

Leur implantation, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs couleurs doivent être compatibles avec le caractère du site et la vocation de la zone et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des aménagements.

### 2.4. Stationnement

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

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

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

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

#### 3.1.1. Accès à la parcelle

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

#### 3.1.2. Voirie à la parcelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

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

#### 3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### 3.2.3. Électricité-téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### 3.2.4. Eaux pluviales

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

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

#### 3.2.5. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

#### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

## REGLES RELATIVES A LA ZONE Ut

### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ut : zone urbaine destinée à accueillir les activités liées au camping.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des activités touristiques existantes. Les hébergements dès lors qu'ils sont compatibles avec la destination de la zone. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la vocation touristique de la zone.

Les logements dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation touristique de la zone.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **Règle :**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

Un dépassement de la hauteur de construction est admis lorsque les recommandations techniques l'exigent.

### **2.2. Implantation**

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public de l'emprise des voiries existantes ou à créer.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

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

### **2.3. Caractéristiques architecturales :**

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

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

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

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

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum. Les prescriptions ci-dessous et dans le règlement de chaque zone permettent de répondre à ces exigences.

**Les constructions :**

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

**Les façades :**

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

**2.4. Stationnement**

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

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

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

**3.1.1 Accès à la parcelle**

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

**3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

**3.2. Desserte par les réseaux****3.2.1. Eau potable**

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

**3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

**3.2.3. Électricité-téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire

**3.2.4. Eaux pluviales**

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

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

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

### 3.2.5. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE Ux

## **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

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

### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les constructions nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
  - ♦ Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
  - ♦ Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - ♦ Que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les hébergements dès lors qu'ils sont compatibles avec la destination de la zone.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la vocation de la zone.

## **2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **Règle :**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

Un dépassement de la hauteur de construction est admis lorsque les recommandations techniques l'exigent.

### **2.2. Implantation**

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voiries existantes ou à créer.

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

### **2.3. Caractéristiques architecturales :**

#### 2.3.1. Dispositions applicables aux constructions à vocation d'activité

Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit :

- En tuiles de couleur terre cuite naturelle ou vieillie.
- En bac acier pré-laqué.
- En fibrociment coloré.
- En plaques de support de tuiles avec tuiles de couvert.
- En matériaux translucides.

#### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation ou de gardiennage

Les dispositions des constructions à vocation d'habitat ou nécessaires pour le gardiennage doivent respecter les règles ci-dessous :

#### **Les toitures :**

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abris, garage) doit être comprise entre 0% et 45%.

Une pente unique (comprise entre 0% et 45%) est possible pour les annexes, en fonction de la conformation de la parcelle, sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

#### **Les façades**

Les enduits de façades doivent être de ton clair.

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

#### **Les clôtures**

Le long de la voie publique, la hauteur de la clôture, enduite des deux côtés ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

La couleur des clôtures doit s'harmoniser avec celle des façades.

#### **Les extensions et annexes**

Les extensions et annexes des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

### **2.4. Stationnement**

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

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

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les

caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **3.1.3 Accès à la parcelle**

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

### **3.1.4 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

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

### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### **3.2.3. Électricité-téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire

### **3.2.4. Eaux pluviales**

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

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

### **3.2.5. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

#### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE AU

## **Caractère de la zone :**

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Cette zone est destinée à accueillir les constructions à vocation d'habitat et/ou activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle.

Elle comprend trois sous-secteurs :

Zone AUa : zone à urbaniser immédiatement.

Zone AUb : zone à urbaniser après 2030-2035.

Zone AUc : zone à urbaniser après 2035.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits :**

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

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

### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise en œuvre des mesures compensatoires, conformément aux dispositions générales du règlement écrit (article 13).

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

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

#### **Règle :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

## **2.2. Implantation**

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

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de l'axe des voies existantes ou à créer.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Sur les parcelles qui ne disposent pas de façades sur les voies publique ou privé ;
- Pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
- soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

Les piscines non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### **2.3.1. Généralités**

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

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

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

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

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

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

### **2.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation neuves**

**Les toitures :**

Les couvertures des constructions doivent être d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieilliss.

Les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 35 et 45%). La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions.

Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

**Façades :**

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

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants doivent respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

**Menuiseries :**

Les menuiseries doivent être peintes.

Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur des façades.

**Les clôtures :**

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique doivent être réalisées :

- Soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre minimum et 0,60 mètre maximum, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage (celui-ci doit être associé à une trame végétale composée d'essences locales sans que la hauteur de la clôture végétalisation comprise ne dépasse 2 mètres.
- Soit avec une haie entièrement végétalisée composée d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 mètres.

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

En limite séparative, les clôtures peuvent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, enduit sur les deux faces, surmonté de bois ou d'un grillage (celui-ci devra être associé à une trame végétale composée d'essences locales sans que la hauteur de la clôture ne dépasse 2 mètres.

Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

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

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

Toutefois, sont interdites, pour des motifs liés aux nuisances et aux risques pour la sécurité que peuvent présenter ces équipements, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

**2.4. Espaces non bâtis**

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

**2.5. Stationnement****Habitations**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- 1 place par logement pour les habitations individuelles.
- 1,5 place par logement pour les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ...).
- 1 place par logement, dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'État.
- Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur utilisation.

**Commerces**

1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**Bureaux et services**

1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

##### **3.1.1 Accès à la parcelle**

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

##### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

#### **3.3. Desserte par les réseaux**

##### **3.3.1. Eau potable**

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

##### **3.3.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

##### **3.3.3. Électricité-téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire

##### **3.3.4. Eaux pluviales**

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

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

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

##### **3.3.5. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche

du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

### 3.3.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE 2AU

## **Caractère de la zone :**

La zone 2AU correspond aux secteurs à vocation d'habitat qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constituent une réserve pour l'urbanisation future de la commune.

A l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

L'ouverture de cette zone est conditionnée à une procédure de modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. »

# REGLES RELATIVES A LA ZONE 2AUx

**Caractère de la zone :**

La zone 2AUx correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constituent une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'activité (avec une mixité des destinations : artisanales, industrielles, bureaux, etc.).

A l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

L'ouverture de cette zone est conditionnée à une procédure de modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE A

## **Caractère de la zone :**

Les zones agricoles sont dites " zones A ".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits :**

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

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

### **Sont admises :**

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces produits constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usages d'habitation nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la diversification d'une activité agricole : gîte.
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés sous conditions qu'ils soient compatibles avec les usages agricoles.

### **▪ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes :**

Les extensions doivent être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date - la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou en plusieurs fois.

L'extension cumulée ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ;
- 30 % de la surface de plancher initiale de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

▪ **Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes :**

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne doit pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 30% de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

**Les extensions des constructions existantes :**

Les extensions des constructions existantes à usage touristique sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et créée à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs situés en zone inondable identifiés au document graphique :

- Toute construction nouvelle est interdite, sauf ouvrages nécessaires à l'exploitation, la gestion ou la protection de l'eau ;
- Les clôtures doivent être perméables à l'eau, afin de ne pas entraver l'écoulement des crues ;
- Les remblais, dépôts de matériaux ou terrassements modifiant le profil naturel du terrain sont interdits ;
- Les travaux d'entretien, de restauration ou de gestion hydraulique sont autorisés sous réserve de préserver la capacité d'écoulement naturel et de ne pas accroître le risque d'inondation sur le site ou les parcelles voisines.

**2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**2.1. Volumétrie**

**2.1.1. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les bâtiments à usage agricole.

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.

**Exceptions :**

Le dépassement de la limitation de hauteur à usage d'habitation est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

**2.2. Implantation**

Les règles de prospect et d'implantation définies au présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité à haute tension de type « HTB », reportées aux documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

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

Toutes les constructions doivent être implantées à :

- 15 m minimum de l'axe de routes départementales.
- 10 m minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

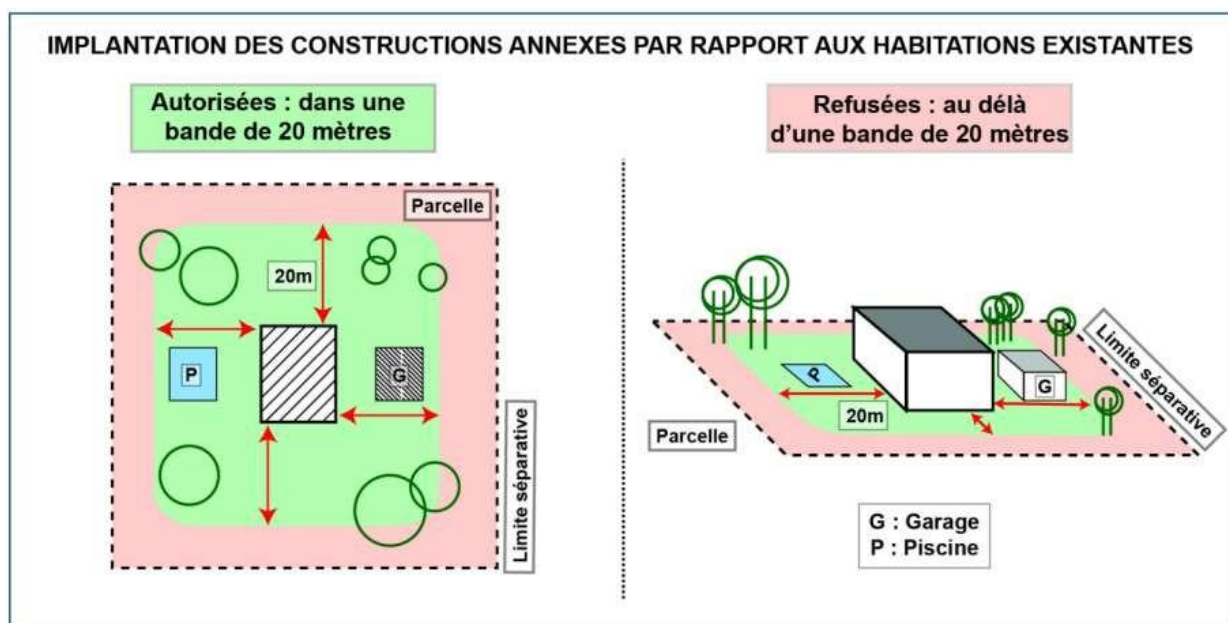
### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative.

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

#### **Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations en zone A :**



Les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

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

Sous réserve que cette implantation :

- Ne compromette pas l'exploitation agricole des parcelles ;
- Limite la consommation d'espaces agricoles ;
- Assure une insertion satisfaisante dans le site et les paysages environnants.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues,

ou en cas d'élargissement de voirie.

▪ En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

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

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

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi. Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire, en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

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

#### **2.3.1. Les dispositions applicables aux constructions à usage agricole**

Les constructions agricoles doivent être implantées, orientées et dimensionnées de manière à s'intégrer dans le paysage existant, en tenant compte de la topographie, de la végétation, des bâtiments existants et des usages agricoles.

#### **Implantation par rapport au site et au paysage**

Les constructions agricoles doivent, lorsque cela est possible, s'implanter dans un repli de terrain ou en fond de vallée, de manière à réduire leur visibilité dans le paysage et à profiter des caractéristiques topographiques. Les terrassements importants sont à limiter.

Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à assurer une cohérence avec l'organisation et l'orientation du bâti existant sur l'exploitation (alignement des façades et orientations structurantes du site).

#### **Orientation du bâtiment**

Les constructions agricoles doivent être orientées de façon à réduire leur impact visuel depuis les axes de circulation et les points de vue remarquables, tout en tenant compte des contraintes techniques et des besoins fonctionnels liés à l'exploitation.

#### **Volumétrie**

Les bâtiments agricoles doivent présenter des volumes architecturaux adaptés à leur contexte paysager ; les volumes très massifs visibles doivent être fractionnés ou traités de manière à limiter leur perception volumétrique.

#### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les teintes des façades et des toitures doivent être choisis en cohérence avec les matériaux locaux, et veiller à une intégration paysagère soignée (couleurs mates et teintes sobres compatibles avec le paysage rural).

#### **Végétation et traitement des abords**

Les projets de construction agricole doivent préserver la végétation existante autour du bâtiment et prévoir, le cas échéant, des plantations compensatoires de haies ou d'alignements d'arbres pour atténuer leur visibilité dans le paysage.

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

##### **Les toitures :**

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 35 et 45%).

La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que

les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions.

Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

#### **Façades :**

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

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

#### **Menuiseries :**

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

Les menuiseries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

#### **Les clôtures**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux naturels ou traditionnels. Elles devront assurer la libre circulation des animaux sauvages.

Elles sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres, elles ne peuvent ni être vulnérables ni constituer des pièces pour la faune.

### **2.4. Espaces non bâtis**

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

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

### **2.5. Stationnement**

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

### **2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

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

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

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

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

### **3.1.1 Accès à la parcelle**

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

### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

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

### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

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

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

### **3.2.3. Électricité-téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

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

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

### **3.2.5. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

# REGLES RELATIVES A LA ZONE N

## Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

#### Rappel :

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

Ces constructions et/ou installations sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

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

### **Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

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

### **Zone N :**

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, y compris dans les sous-secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance, de réhabilitation ou de modification de ces ouvrages, lorsqu'ils sont justifiés par des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés sous conditions qu'ils soient compatibles avec les usages naturels et forestiers.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.
- Toutes les autres destinations et sous-destinations des constructions sont interdites.

Dans les secteurs situés en zone inondable identifiés au règlement graphique :

- Toute construction nouvelle est interdite, sauf ouvrages nécessaires à l'exploitation, la gestion ou la protection de l'eau ;
- Les clôtures doivent être perméables à l'eau, afin de ne pas entraver l'écoulement des crues ;
- Les remblais, dépôts de matériaux ou terrassements modifiant le profil naturel du terrain sont interdits ;
- Les travaux d'entretien, de restauration ou de gestion hydraulique sont autorisés sous réserve de préserver la capacité d'écoulement naturel et de ne pas accroître le risque d'inondation sur le site ou les parcelles voisines.

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

### **Règle**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres conformément à la règle de hauteur définie dans les dispositions générales.

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les bâtiments à usage agricole et forestière.

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.

### **2.2. Implantation**

Les règles de prospect et d'implantation définies au présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité à haute tension de type « HTB », reportées aux documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

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

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

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

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

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux naturels ou traditionnels. Elles devront assurer la libre circulation des animaux sauvages.

Elles sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres, elles ne peuvent ni être vulnérables ni constituer des pièces pour la faune.

### **2.4. Espaces non bâtis**

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

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

### **2.5. Stationnement**

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

### **2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

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

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

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

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

### **3.1.1 Accès à la parcelle**

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

### **3.1.2 Voirie à la parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir surtout si celle-ci doit être rétrocédée à la collectivité.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

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

### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

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

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

### **3.2.3. Électricité-téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire

### **3.2.4. Eaux pluviales**

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

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

### **3.2.5. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque.

La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- Pente inférieure à 15 %.

-

### 3.2.6. Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.