

**Commune de Castéra-Lou
(Hautes Pyrénées)**



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°3B - REGLEMENT ECRIT



Projet de P.L.U. arrêté le 13/02/2018
Enquête publique du 11/01/2019 au 14/02/2019
P.L.U. approuvé le 11/06/2019

Commune de Castéra-Lou (Hautes Pyrénées)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°3B - REGLEMENT ECRIT

Projet de P.L.U. arrêté le 13/02/2018
Enquête publique du 11/01/2019 au 14/02/2019
P.L.U. approuvé le 11/06/2019

SOMMAIRE

Sommaire	3
Dispositions générales.....	5
Champ d'application.....	5
Division du territoire en zones.....	5
Zones urbaines	5
Zones à urbaniser	5
Zones agricoles.....	6
Zones naturelles	6
Spécificités liées à des servitudes d'utilité publique	6
Prescriptions	6
Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	6
Adaptations mineures	7
Soumission à autorisation préalable	7
Patrimoine archéologique	7
Emplacements réservés (ER)	7
Prise en compte des risques	7
Séismes.....	7
Retrait-Gonflement des argiles	7
Inondation	8
Application des règles du P.L.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.....	8
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	8
Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement.....	8
Définitions.....	8
Dispositions applicables aux zones urbaines	12
Zones urbaines UA à vocation d'habitat – Village ancien.....	12
UA 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	12
UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	14
UA 3 - Equipements et réseaux.....	21
Zones urbaines UB à vocation d'habitat – Extension des villages	23
UB 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	23
UB 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	25
UB 3 - Equipements et réseaux	31
Zones urbaines UY a vocation d'activités	33
UY 1 - Usage des sols et destination des constructions	33

UY 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
UY 3 - Equipements et réseaux	37
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	39
Zones à urbaniser 1AU.....	39
1AU 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	39
1AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
1AU 3 - Equipements et réseaux.....	46
Zones à urbaniser 2AU.....	48
2AU 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	48
2AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
Dispositions applicables aux zones agricoles	49
Zones agricoles A.....	49
A 1 - Usage des sols et destination des constructions	49
A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
A 3 - Equipements et réseaux	58
Dispositions applicables aux zones naturelles	60
Zones naturelles N.....	60
N 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	60
N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
N 3 - Equipements et réseaux	65
Annexes	67
Palette des teintes des façades	67
Gamme des gris.....	67
Gamme des jaunes.....	68
Gamme des orangers	69
Gamme des rouges	70
Palette des menuiseries.....	71

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent :

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

Elles sont subdivisées en plusieurs secteurs :

- les secteurs UA qui correspondent aux parties anciennes du bourg, organisées selon le principe d'un village rue, où l'implantation des constructions se caractérise par un alignement le long de la voirie ;
- les secteurs UBB qui correspondent aux secteurs d'extension des bourgs anciens et qui se caractérisent par des constructions recouvertes majoritairement par des matériaux de type tuile et pour lesquels le maintien de cette caractéristique est recherché ;
- Les secteurs UY à vocation d'activités.

ZONES A URBANISER

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

Les zones « à urbaniser » sont subdivisées en plusieurs secteurs :

- les secteurs 1AUB à vocation dominante d'habitat, services et commerces, destinés à être urbanisés à court ou moyen terme, pour lesquels les toitures doivent être réalisées avec des matériaux de type tuile ;
- les secteurs 2AU à vocation dominante d'habitat, services et commerces, dont la desserte par les réseaux et/ou les voiries est insuffisante et qui seront ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

ZONES AGRICOLES

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

- les secteurs A destinés à accueillir les constructions et installations à vocation agricole ;
- les secteurs Aco ayant vocation de continuités écologiques ;
- les secteurs AP où toutes les constructions sont interdites sauf exceptions dans un souci de préservation des paysages.

ZONES NATURELLES

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

SPECIFICITES LIEES A DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

D'une manière générale, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

PRESCRIPTIONS

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

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE OU POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

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

- des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

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

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

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

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations dans les limites autorisées du code de l'urbanisme.

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

SOUSSION A AUTORISATION PREALABLE

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

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

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

N°	Description	Surface	Bénéficiaire
ER1	Création d'un cheminement piétonnier	659 m ²	Commune de Castéra-Lou
ER2	Elargissement de la RD pour création d'un cheminement piétonnier sécurisé	711 m ²	Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées ou commune de Castéra-Lou
ER3	Création d'un cheminement piétonnier	727 m ²	Commune de Castéra-Lou

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

SEISMES

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

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques liés au retrait-gonflement des argiles qui constitue une servitude d'utilité publique.

Les constructions et installations doivent donc être conformes au règlement du PPR.

INONDATION

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRN) approuvé le 27/02/2019 qui constitue une servitude d'utilité publique.

Les constructions et installations doivent donc être conformes au règlement du PPRN.

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

Les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R. 151-21 du code de l'urbanisme).

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. Les règles inscrites dans le ou les Plan(s) de Prévention des Risques en vigueur doivent néanmoins être respectées (Art. L111-15 du code de l'urbanisme).

A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

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

DEFINITIONS

Accès

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

Alignement

Décision administrative qui fixe la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction en bordure du domaine public.

Annexe

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

Clôture opaque

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

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

Clôture semi-opaque

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

Clôture transparente

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

Contiguïté entre deux constructions

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

Emprise au sol

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

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

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

Extension

Est considérée comme extension dans le présent P.L.U. toute augmentation du volume et/ou de la surface d'une construction existante.

On distingue :

- Les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol
- Les extensions par augmentation de l'emprise au sol.

L'extension peut être accessible directement depuis la construction existante ou non.

Faitage

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

Limites séparatives

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

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport au domaine public (alignement), ou par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

Sablière

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

Sous destinations

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

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

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

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

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

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

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

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES UA A VOCATION D'HABITAT – VILLAGE ANCIEN

UA 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UA est une zone correspondant par définition au village ancien (« village-rue ») où les constructions sont édifiées à l'alignement de la voirie, et éventuellement en semi-continu (autrement dit sur l'une des deux limites latérales), beaucoup plus rarement en continu (c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre).

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

Pour les zones soumises à un risque identifié par l'un ou l'autre des 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les règles éventuellement prévues par les règlements de ces derniers s'ajoutent à celles inscrites dans le présent règlement. Il convient donc de se reporter aux règlements du PPRN RGA et du PPRN qui sont annexés au présent P.L.U.

En cas de dispositions différentes relatives à un même point entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions du PPR qui s'appliquent.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à plus de 50m d'un bâtiment d'élevage en activité
Hébergement		X		Autorisé sous réserve d'être situé à plus de 50m d'un bâtiment d'élevage en activité

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Hébergement hôtelier et touristique			X	Seuls sont autorisés les hébergements de type hôtel, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et locations saisonnières
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public		X		

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

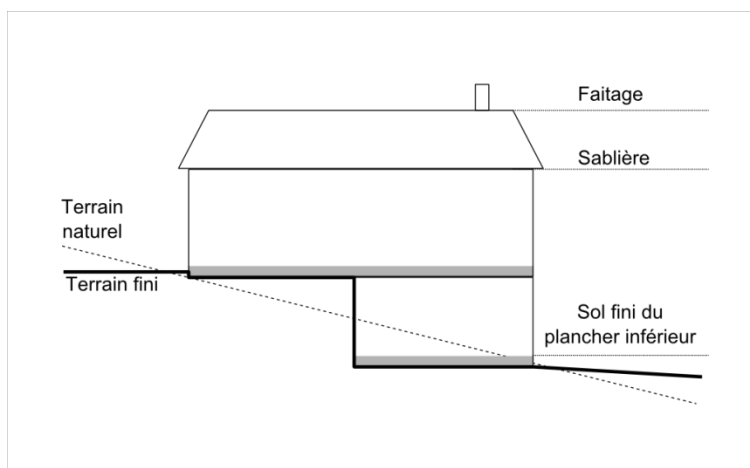
Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Seuls sont autorisés les travaux sur les bâtiments agricoles en activité, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, et pour les bâtiments d'élevage de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés.
Exploitation forestière	X			

UA 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UA 2.1.1 Volumétrie - Hauteur****Mode de calcul (cf. schéma ci-après)**

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

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

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

**Constructions nouvelles**

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.

Constructions existantes

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

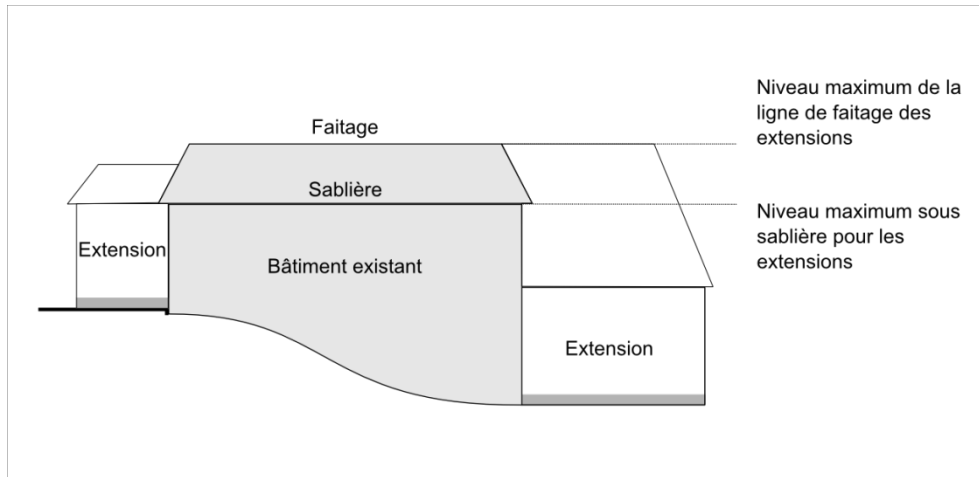
En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Annexes

La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

Le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.



Exceptions

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

UA 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

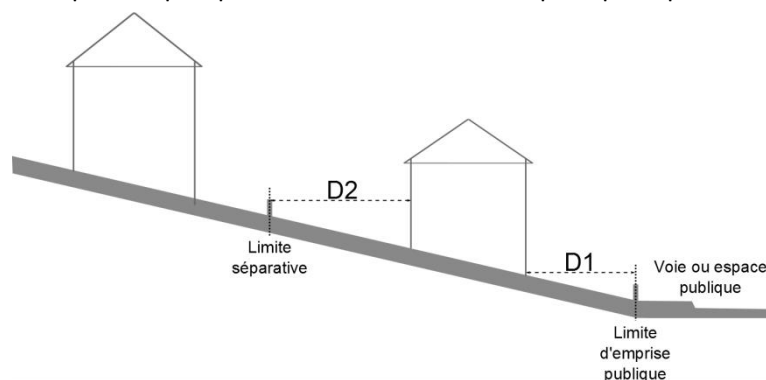
Mode de calcul

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

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

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

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



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement d'une voie ou de l'emprise publique.

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes n'est pas règlementée.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.

Exceptions

- Les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour.
- De plus, une implantation différente peut être accordée :
 - en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
 - pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
 - pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

UB 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives**Mode de calcul**

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

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

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

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 1 m de la limite séparative.

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

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

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

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

UA 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles

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

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges; on se référera à la palette figurant en annexe.

Les maisons à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient enduites, la teinte étant choisie dans la palette figurant en annexe.

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

Les menuiseries seront de couleur bleue, verte, rouge à brun, gris, blanc, anthracite selon le nuancier fourni en annexe ou de teinte bois.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

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

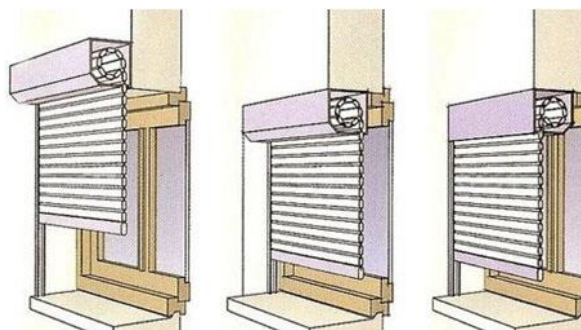
La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, en particulier en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges; on se référera à la palette figurant en annexe.

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

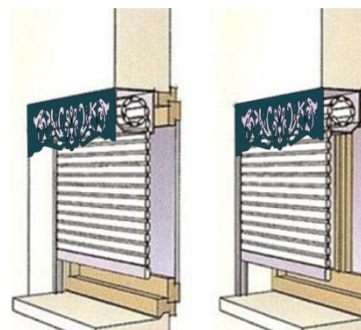
L'emploi de volets pleins est recommandé.

La pose de volets roulants en applique sur la façade est interdite. La mise en place de volets roulants intégrés à la maçonnerie ou posés sous linteau est autorisée. Dans ce cas, le masquage des coffres de volets roulants par des lambrequins en bois est recommandé.



A gauche : pose en applique sur façade → interdit

Au centre et à droite : pose sous linteau → autorisé sous réserve de masquer le coffre par un lambrequin



Masquage du coffre de volet roulant par un lambrequin

Extensions et annexes

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

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

UA 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Constructions nouvelles**

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit ;

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 50% pour les toitures de type tuile ;

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Constructions existantes

Les matériaux de couverture seront :

- de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Extensions et annexes

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

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

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

Exceptions

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Des exceptions peuvent être accordées pour :

- les vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés, sous réserve que la toiture soit de couleur rouge.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

UA 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Type de clôture

En façade sur rue, les clôtures doivent contribuer à matérialiser l'alignement.

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,60 m ; les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte ou d'un barreaudage de toute teinte à l'exception du blanc, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture ;
- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

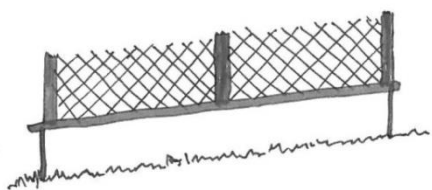
Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

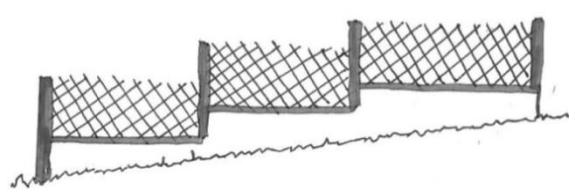
- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte,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

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel, sauf en cas d'impossibilité technique ; les clôtures en escalier sont autorisées sous réserve que les différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment, et ce pour les différents tronçons de la clôture.



Clôture parallèle à la pente : à privilégier



Clôture en escalier : autorisée sous réserve que les hauteurs des différents tronçons de la clôture respectent les hauteurs maximum précisées précédemment

Exceptions et cas particuliers

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

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 10cm.

Si la clôture est implantée en haut de talus, seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.

Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

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

UB 2.2.4 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Pour l'élément paysager « puits du Tuco » identifié sur le plan de zonage, les éléments techniques représentatifs de l'usage de la construction (margelle, couverture et autres éléments de maçonnerie) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

La structure et les éléments décoratifs des croix identifiées sur le plan de zonage doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

UA 2.2.5 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

- la composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment ; les façades devront être revêtues d'un enduit et non d'un bardage, la teinte étant choisie dans la palette figurant en annexe ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

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

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

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

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

UA 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

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

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière.

UA 2.4 STATIONNEMENT

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

La création d'emplacements privés non clos (« parking du midi ») est recommandée.

Exceptions

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

UA 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

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

UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

Les dispositifs permettant un rejet gravitaire sans élément électromécanique dans le dispositif de traitement doivent être privilégiés.

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

Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

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

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

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

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement

des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie ; celles ne pouvant l'être doivent prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

Réseaux divers

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

ZONES URBAINES UB A VOCATION D'HABITAT – EXTENSION DES VILLAGES

UB 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones UBb sont des zones correspondant aux extensions des villages anciens et qui se caractérisent par des constructions recouvertes majoritairement par des matériaux de type tuile de teinte rouge et pour lesquels le maintien de cette caractéristique est recherché.

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

Pour les zones soumises à un risque identifié par l'un ou l'autre des 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les règles éventuellement prévues par les règlements de ces derniers s'ajoutent à celles inscrites dans le présent règlement. Il convient donc de se reporter aux règlements du PPRN RGA et du PPRN qui sont annexés au présent P.L.U.

En cas de dispositions différentes relatives à un même point entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions du PPR qui s'appliquent.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à plus de 50m d'un bâtiment d'élevage
Hébergement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à plus de 50m d'un bâtiment d'élevage

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Restauration		X		
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Hébergement hôtelier et touristique			X	Seuls sont autorisés les hébergements de type hôtel, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et locations saisonnières
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public		X		

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Seuls sont autorisés les travaux sur les bâtiments agricoles en activité, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, et pour les bâtiments d'élevage de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés.

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

UB 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1 Emprise au sol

Mode de calcul

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

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

Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Exceptions

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

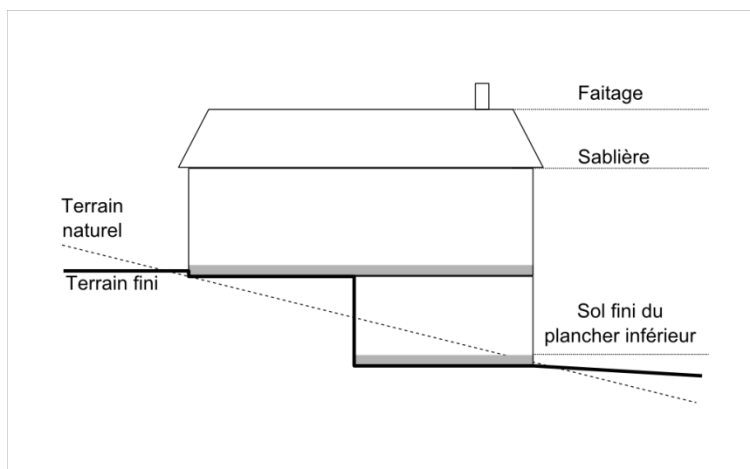
UB 2.1.2 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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

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

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



Constructions nouvelles

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.

Constructions existantes

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

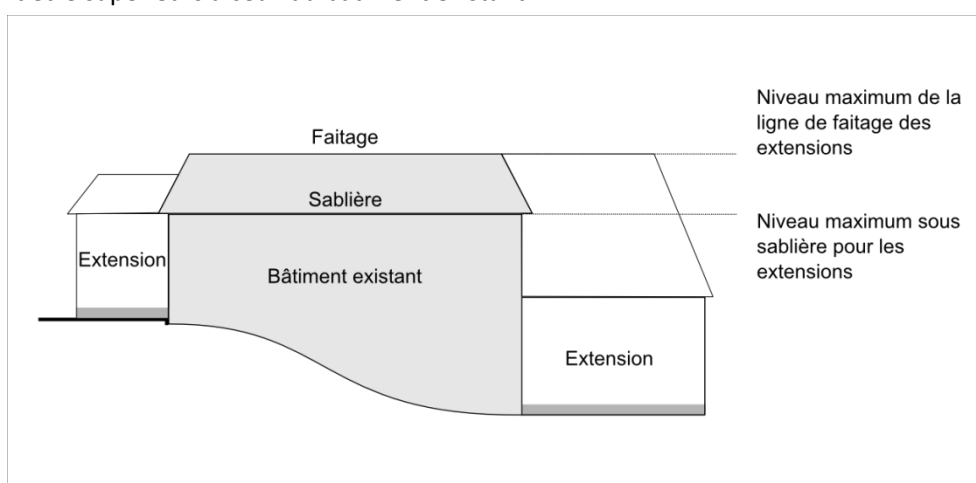
En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Annexes

La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

Le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.

**Exceptions**

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

UB 2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le cas échéant, l'implantation des constructions doit prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

UB 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le cas échéant, l'implantation des constructions devra prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

UB 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures****Constructions nouvelles**

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

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges; on se référera à la palette figurant en annexe.

Les bardages sont autorisés sous réserve que leur teinte soit choisie dans la palette des façades figurant en annexe.

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

Les menuiseries seront de couleur bleue, verte, rouge à brun, gris, blanc, anthracite selon le nuancier fourni en annexe ou de teinte bois.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

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

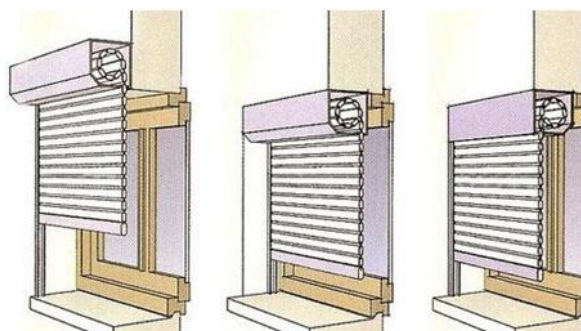
La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, en particulier en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges ; on se référera à la palette figurant en annexe.

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

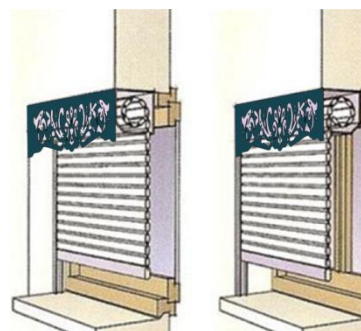
L'emploi de volets pleins est recommandé.

La pose de volets roulants en applique sur la façade est interdite. La mise en place de volets roulants intégrés à la maçonnerie ou posés sous linteau est autorisée. Dans ce cas, le masquage des coffres de volets roulants par des lambrequins en bois est recommandé.



A gauche : pose en applique sur façade → interdit

Au centre et à droite : pose sous linteau → autorisé sous réserve de masquer le coffre par un lambrequin



Masquage du coffre de volet roulant par un lambrequin

Extensions et annexes

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

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

UB 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les matériaux de couverture doivent être de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 50%.

Constructions existantes

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Extensions et annexes

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

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

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

Exceptions

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Des exceptions peuvent être accordées pour :

- les vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés, sous réserve que la toiture soit de couleur rouge.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

UB 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

Le cas échéant, les clôtures doivent prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte ou d'un barreaudage de toute teinte à l'exception du blanc, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture ;
- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

Les clôtures opaques (de type mur pleins par exemple) sont interdites.

Rehaussement de clôtures

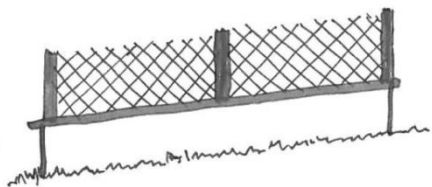
Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;

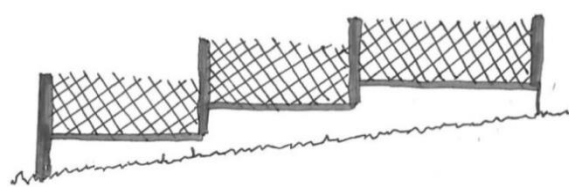
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel, sauf en cas d'impossibilité technique ; les clôtures en escalier sont autorisées sous réserve que les différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment, et ce pour les différents tronçons de la clôture.



Clôture parallèle à la pente : à privilégier



Clôture en escalier : autorisée sous réserve que les hauteurs des différents tronçons de la clôture respectent les hauteurs maximum précisées précédemment

Exceptions et cas particuliers

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

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 10cm.

Si la clôture est implantée en haut de talus, seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.

Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

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

UB 2.2.4 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Pour l'élément paysager « puits du Tuco » identifié sur le plan de zonage, les éléments techniques représentatifs de l'usage de la construction (margelle, couverture et autres éléments de maçonnerie) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

UB 2.2.5 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

- la composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment ; la teinte des façades sera choisie dans la palette figurant en annexe.
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

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

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

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

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

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

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence ou d'une essence comparable en termes de gabarit, implanté dans la même parcelle cadastrale.

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

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

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

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

UB 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

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

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface de l'unité foncière.

UB 2.4 STATIONNEMENT

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

La création d'emplacements privés non clos (« parking du midi ») est recommandée.

UB 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le cas échéant, les voies nouvelles devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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

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

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

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

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

UB 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

Les dispositifs permettant un rejet gravitaire sans élément électromécanique dans le dispositif de traitement doivent être privilégiés.

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

Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

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

Pour les opérations conduisant à la création de plusieurs logements (permis d'aménager, division parcellaire), la réalisation de dispositifs de rétention des eaux (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) pourra être exigée afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau de collecte.

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

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

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie ; celles ne pouvant l'être doivent prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

Réseaux divers

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

ZONES URBAINES UY A VOCATION D'ACTIVITES

UY 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UY correspond aux parcelles occupées par l'unité d'extraction de pétrole située au nord-est de la commune.

Pour les zones soumises à un risque identifié par l'un ou l'autre des 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les règles éventuellement prévues par les règlements de ces derniers s'ajoutent à celles inscrites dans le présent règlement. Il convient donc de se reporter aux règlements du PPRN RGA et du PPRN qui sont annexés au présent P.L.U.

En cas de dispositions différentes relatives à un même point entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions du PPR qui s'appliquent.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Sous réserve d'être nécessaires à l'extraction d'hydrocarbures
Entrepôt			X	Sous réserve d'être nécessaires à l'extraction d'hydrocarbures
Bureau			X	Sous réserve d'être nécessaires à l'extraction d'hydrocarbures
Centre de congrès et d'exposition	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

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

UY 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY 2.1.1 Emprise au sol

Mode de calcul

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

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

Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 20% de la surface de la zone UY.

Exceptions

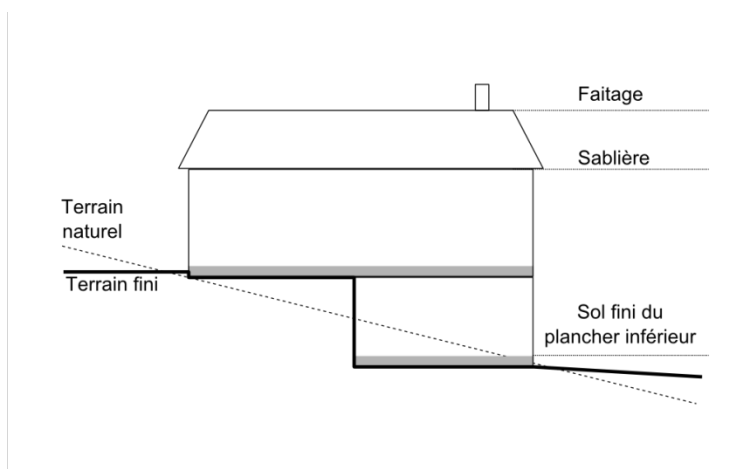
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

UY 2.1.2 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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

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



Constructions existantes - Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

Exceptions

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

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les industries, entrepôts et bureaux sous réserve d'une justification technique.

UY 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UY 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures****Constructions nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes**

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

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

UY 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Constructions nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes**

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 50%.

Les matériaux et teintes doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes rouges foncées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Exceptions

Des pentes et matériaux de toiture différents pourront être admis sous réserve d'une justification technique.

UY 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80,
- clôtures végétales.

Les clôtures opaques (de type mur pleins par exemple) sont interdites.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou pour les constructions et installations nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

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

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

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

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

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

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

UY 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

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

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface de l'unité foncière.

UY 2.4 STATIONNEMENT

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

UY 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UY 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

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

UY 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

Les dispositifs permettant un rejet gravitaire sans élément électromécanique dans le dispositif de traitement doivent être privilégiés.

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie ; celles ne pouvant l'être doivent prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

Réseaux divers

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER 1AU

1AU 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones à urbaniser 1AUb correspondent à des secteurs à vocation dominante d'habitat, services et commerces, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen et long terme.

Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ou ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Ce point est précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Pour les zones soumises à un risque identifié par l'un ou l'autre des 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les règles éventuellement prévues par les règlements de ces derniers s'ajoutent à celles inscrites dans le présent règlement. Il convient donc de se reporter aux règlements du PPRN RGA et du PPRN qui sont annexés au présent P.L.U.

En cas de dispositions différentes relatives à un même point entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions du PPR qui s'appliquent.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à plus de 50m d'un bâtiment d'élevage
Hébergement		X		

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Restauration		X		
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Hébergement hôtelier et touristique			X	Seuls sont autorisés les hébergements de type hôtel, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et locations saisonnières
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public		X		

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

1AU 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.1.1 Emprise au sol

Mode de calcul

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

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

Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Exceptions

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

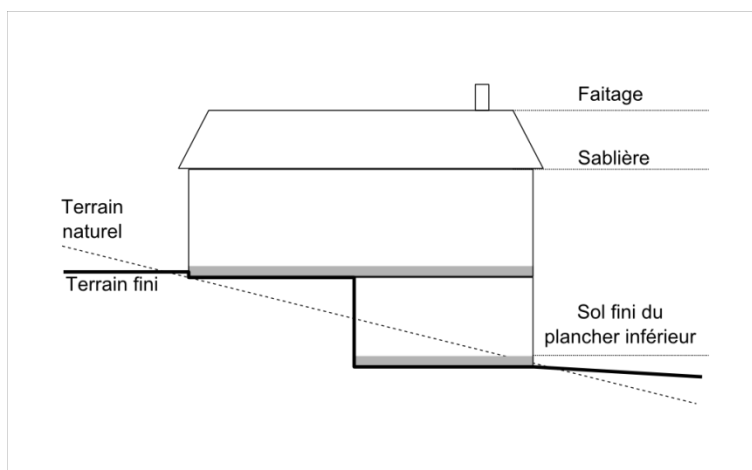
1AU 2.1.2 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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

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

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



Constructions nouvelles

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

Constructions existantes

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

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

Extensions et annexes

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum pour les extensions.

La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Exceptions

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

1AU 2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le cas échéant, l'implantation des constructions doit prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

1AU 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le cas échéant, l'implantation des constructions devra prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

1AU 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles

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

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges; on se référera à la palette figurant en annexe.

Les bardages sont autorisés sous réserve que leur teinte soit choisie dans la palette des façades figurant en annexe.

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

Les menuiseries seront de couleur bleue, verte, rouge à brun, gris, blanc, anthracite selon le nuancier fourni en annexe ou de teinte bois.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

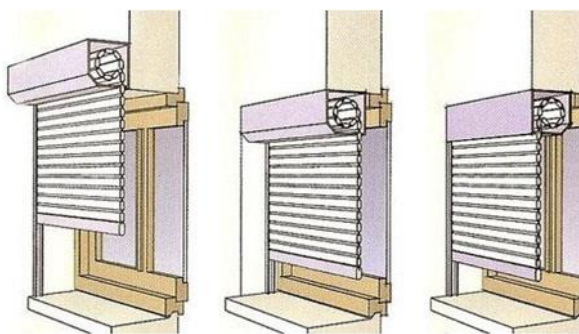
Constructions existantes

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

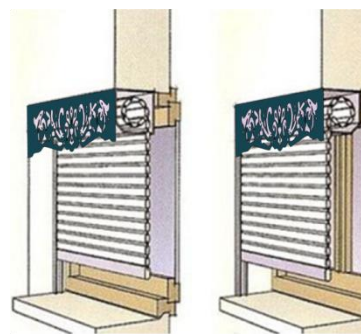
La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges; on se référera à la palette figurant en annexe.

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

La pose de volets roulants en applique sur la façade est interdite. La mise en place de volets roulants intégrés à la maçonnerie ou posés sous linteau est autorisée. Dans ce cas, le masquage des coffres de volets roulants par des lambrequins en bois est recommandé.



A gauche : pose en applique sur façade → interdit
 Au centre et à droite : pose sous linteau → autorisé sous réserve de masquer le coffre par un lambrequin



Masquage du coffre de volet roulant par un lambrequin

Extensions et annexes

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

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

1AU 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 50%.

Constructions existantes

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions et annexes

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

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

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

Exceptions

Des exceptions peuvent être accordées pour :

- les vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés, sous réserve que la toiture soit de couleur rouge.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

1AU 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

Le cas échéant, les clôtures doivent prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte ou d'un barreaudage de toute teinte à l'exception du blanc, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture ;
- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

Les clôtures opaques (de type mur pleins par exemple) sont interdites.

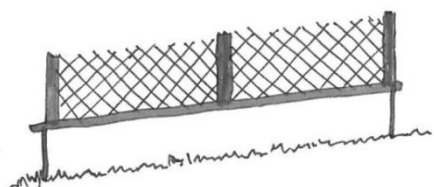
Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

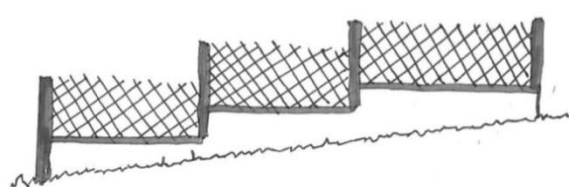
- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte,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

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel, sauf en cas d'impossibilité technique ; les clôtures en escalier sont autorisées sous réserve que les différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment, et ce pour les différents tronçons de la clôture.



Clôture parallèle à la pente : à privilégier



Clôture en escalier : autorisée sous réserve que les hauteurs des différents tronçons de la clôture respectent les hauteurs maximum précisées précédemment

Exceptions et cas particuliers

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

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 10cm.

Si la clôture est implantée en haut de talus, seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.

Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

1AU 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

1AU 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence ou d'une essence comparable en termes de gabarit, implanté dans la même parcelle cadastrale.

1AU 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

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

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface de l'unité foncière.

1AU 2.4 STATIONNEMENT

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

La création d'emplacements privés non clos (« parking du midi ») est recommandée.

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

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

1AU 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le cas échéant, les voies nouvelles devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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

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

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

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

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

1AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

Les dispositifs permettant un rejet gravitaire sans élément électromécanique dans le dispositif de traitement doivent être privilégiés.

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

Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

- dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage), dans le respect des normes sanitaires en vigueur ;

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

Pour les opérations conduisant à la création de plusieurs logements (permis d'aménager, division parcellaire), la réalisation de dispositifs de rétention des eaux (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) pourra être exigée afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau de collecte.

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

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

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie ; celles ne pouvant l'être doivent prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

Réseaux divers

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

ZONES A URBANISER 2AU

2AU 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones à urbaniser 2AU correspondent à des secteurs à vocation dominante d'habitat, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, dont la desserte par les réseaux et/ou les voiries est insuffisante pour les installations projetées, et qui seront ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celles à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2AU 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 2-1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 2.1.1 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

Exceptions et cas particuliers

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

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

2AU 2-2 STATIONNEMENT

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES A

A 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les secteurs A destinés à accueillir les constructions et installations à vocation agricole ;
- les secteurs Aco ayant vocation de continuités écologiques ;
- les secteurs AP où toutes les constructions sont interdites dans un souci de préservation des paysages sauf exceptions dûment justifiées.

Pour les zones soumises à un risque identifié par l'un ou l'autre des 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les règles éventuellement prévues par les règlements de ces derniers s'ajoutent à celles inscrites dans le présent règlement. Il convient donc de se reporter aux règlements du PPRN RGA et du PPRN qui sont annexés au présent P.L.U.

En cas de dispositions différentes relatives à un même point entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions du PPR qui s'appliquent.

DANS LA ZONE A SEULEMENT :

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Conditions d'autorisation
Logement			X	Installations, extensions et annexes aux bâtiments d'habitation sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement Constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole
Hébergement	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hébergement hôtelier et touristique	X			
Cinéma	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

DANS LA ZONE ACO SEULEMENT :

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception :

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas entraver la circulation de la faune ;
- des constructions et installations agricoles, sous réserve de ne pas entraver la circulation de la faune.

DANS LA ZONE AP SEULEMENT :

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, uniquement s'ils ne peuvent pas s'implanter dans une autre zone (justification technique).

A 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A 2.1.1 Emprise au sol****Mode de calcul**

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

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

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

Constructions nouvellesConstructions à usage agricole

Emprise au sol non réglementée

Autres constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface de plancher du bâtiment initial (surface mesurée à la date d'approbation du présent document et selon définition du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30m² et le nombre d'annexe est limité à une annexe.

Exceptions

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

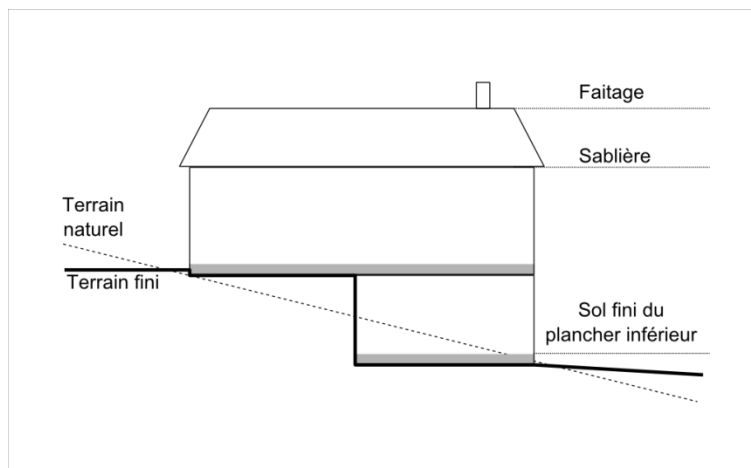
A 2.1.2 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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

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

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



Constructions nouvelles

Constructions à usage agricole

La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum.

Autres constructions

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

Constructions existantes

Constructions à usage agricole

La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

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

Autres constructions

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

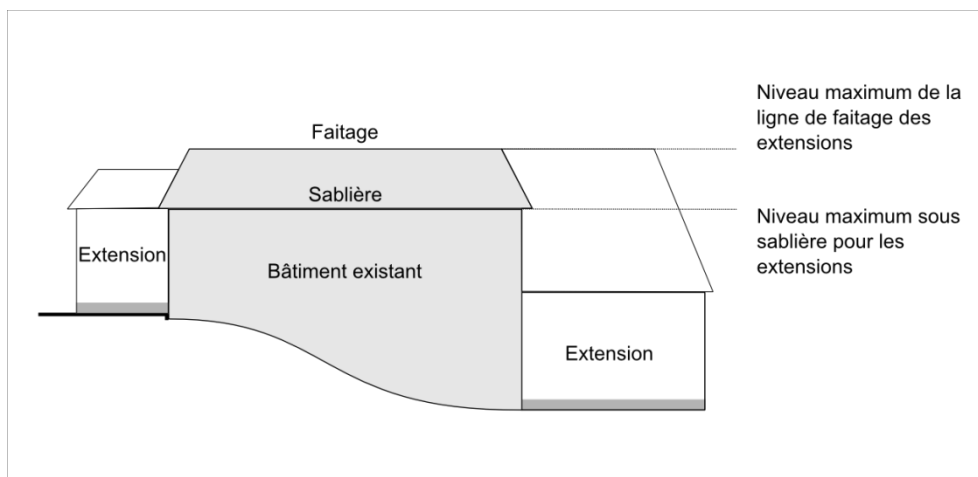
En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Annexes

La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

Le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.



Exceptions

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

A 2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

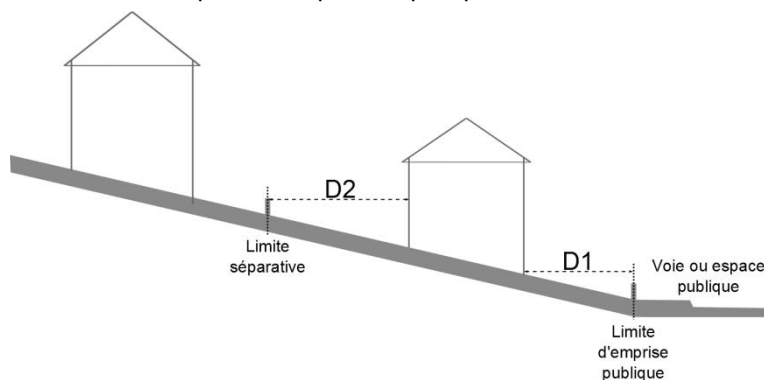
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

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

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

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



Constructions nouvelles

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

Constructions existantes

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

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

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

Extensions et annexes

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

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

Exceptions

Une implantation différente peut être admise pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

A 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives**Mode de calcul**

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

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

Constructions nouvellesConstructions à usage agricole

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

Autres constructions

Toute construction nouvelle peut être implantée :

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

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions et annexes.

Exceptions

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

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

A 2.1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Mode de calcul**

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

Annexes des bâtiments d'habitation

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

A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures****Constructions à usage agricole**

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

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

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles relatives aux constructions de même type situées en zone UB.

A 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Constructions à usage agricole**

Les matériaux et teintes doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes rouges foncées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 50%.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Autres constructions

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 50% pour les toitures de type tuile en terre cuite avec un relief marqué.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation

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

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

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

Exceptions

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Des exceptions peuvent être accordées pour :

- les vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;

- les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés, sous réserve que la toiture soit de couleur rouge.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones A seulement :

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

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

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

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

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

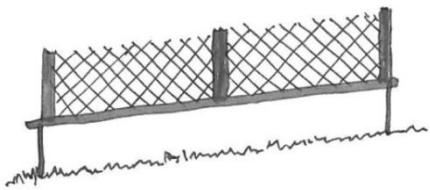
Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

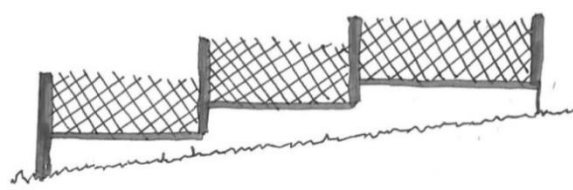
- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte,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

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel, sauf en cas d'impossibilité technique ; les clôtures en escalier sont autorisées sous réserve que les différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment, et ce pour les différents tronçons de la clôture.



Clôture parallèle à la pente : à privilégier



Clôture en escalier : autorisée sous réserve que les hauteurs des différents tronçons de la clôture respectent les hauteurs maximum précisées précédemment

Exceptions et cas particuliers

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

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 10cm.

Si la clôture est implantée en haut de talus, seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.

Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.

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

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Dans la zone Aco et Ap seulement :

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

Si elles existent, les clôtures doivent être suffisamment perméables pour permettre la circulation de la faune sauvage. ; Elles peuvent être de deux types :

- de type clôtures végétales (haie constituée par des essences locales variées à privilégier),
- de type clôtures transparentes : grillage à maille large ou de type fils métalliques (maille et écartement entre fils supérieurs ou égaux à 25cm), respectant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1.30 mètre.

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

A 2.2.4 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les éléments techniques représentatifs du lavoir identifié sur le plan de zonage et de son usage (matériau et aspect des façades et du sol, du bassin, des planches de lavage, etc.) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

La structure et les éléments décoratifs des croix identifiées sur le plan de zonage doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

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

A2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

L'emprise des éléments de paysages identifiés au titre de la « préservation de la vue vers l'est depuis la rue de la Motte » et de la « préservation de la vue vers l'ancienne motte féodale » est inconstructible.

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

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

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

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

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

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

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

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

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence ou d'une essence comparable en termes de gabarit, implanté dans la même parcelle cadastrale.

A 2.4 STATIONNEMENT

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

A 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

Les dispositifs permettant un rejet gravitaire sans élément électromécanique dans le dispositif de traitement doivent être privilégiés.

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

Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

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

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

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

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie ; celles ne pouvant l'être doivent prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

Réseaux divers

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES N

N 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les zones soumises à un risque identifié par l'un ou l'autre des 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les règles éventuellement prévues par les règlements de ces derniers s'ajoutent à celles inscrites dans le présent règlement. Il convient donc de se reporter aux règlements du PPRN RGA et du PPRN qui sont annexés au présent P.L.U.

En cas de dispositions différentes relatives à un même point entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du P.L.U. et les règlements des PPRN, ce sont les dispositions du PPR qui s'appliquent.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Sous réserve d'être liés à la mise en valeur des espaces naturels
Autres équipements recevant du public	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

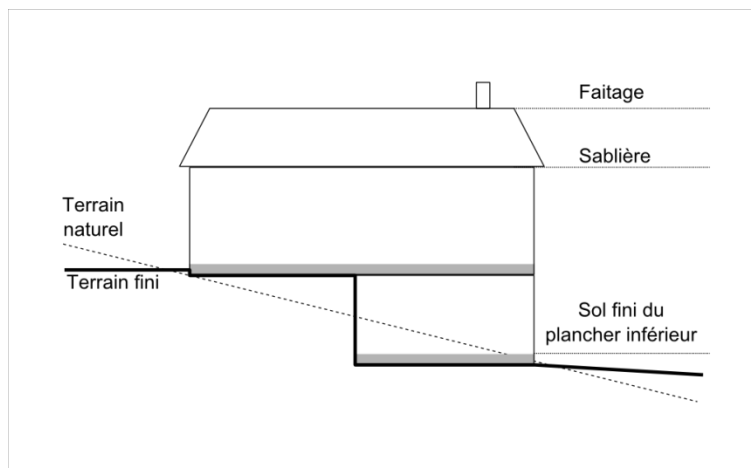
N 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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

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



Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum.

Constructions existantes

La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

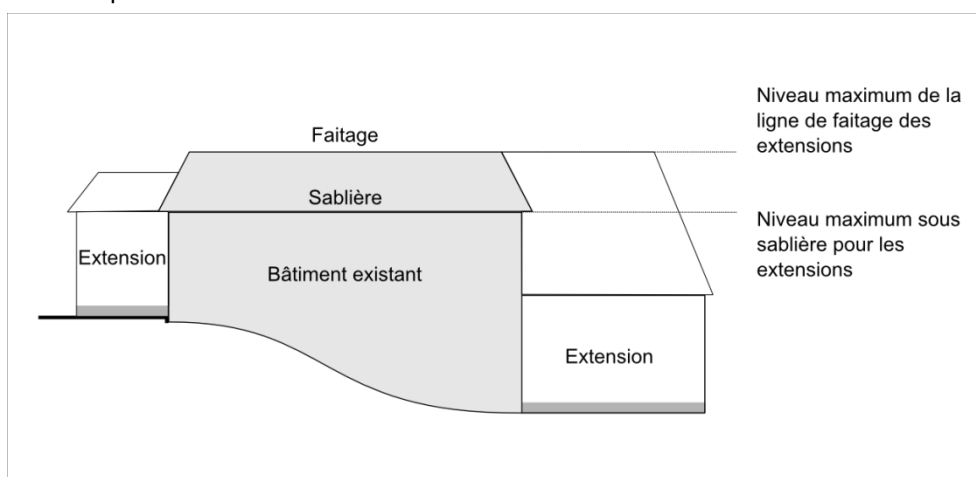
En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Annexes

La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

Le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.



Exceptions

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

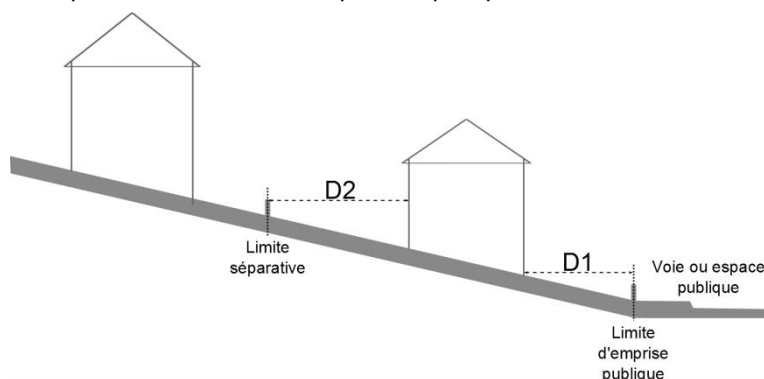
N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Mode de calcul

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

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



Constructions nouvelles

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

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

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

Exceptions

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

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

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

Constructions nouvelles

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

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions et annexes.

Exceptions

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

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

N 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures**

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

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

N 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Les matériaux et teintes doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes rouges foncées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 50%.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Exceptions

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes suffisamment perméables pour permettre la circulation de la faune sauvage (mailles larges minimum de 15cm x 15 cm). La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

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

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

L'emprise de l'ancienne motte féodale identifiée sur le plan de zonage est inconstructible.

Les **éléments de paysage de type « boisement »** identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux prescriptions applicables aux « espaces boisés classés » tels que définis dans le code de l'urbanisme. En particulier, sont interdits les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable à l'exception des cas suivants :

- enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- coupes et abattages encadrés par les procédures du code forestier.

N 2.4 STATIONNEMENT

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

N 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

Les dispositifs permettant un rejet gravitaire sans élément électromécanique dans le dispositif de traitement doivent être privilégiés.

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

Eaux pluviales

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

La mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins) est encouragée.

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

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

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie ; celles ne pouvant l'être doivent prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

Réseaux divers

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

ANNEXES

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

PALETTE DES TEINTES DES FAÇADES

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

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, jaunes, orangés ou rouges; on se référera à la palette figurant en annexe.

GAMME DES GRIS

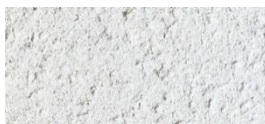
NCS 1704-Y28R



NCS 1500-N



NCS 1502-G



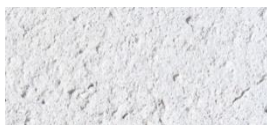
NCS 2109-G98Y



NCS 2504-Y19R



NCS 1502-Y50R ou RAL 9002



NCS 3005-R80B



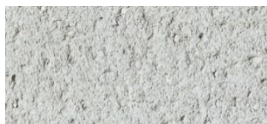
NCS 2608-Y25R



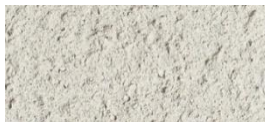
NCS 2005-Y50R



NCS 2502-Y ou RAL 7035



NCS 2005-Y50R



NCS 3502-Y

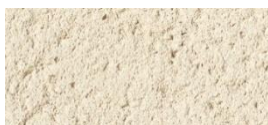


NCS 3209-Y41R

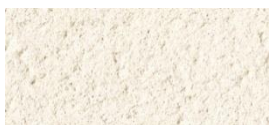


GAMME DES JAUNES

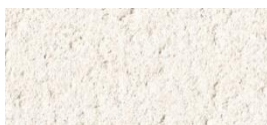
NCS 1005-Y20R
ou RAL 9001



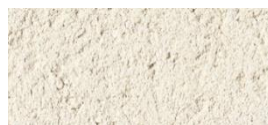
NCS 1005-Y30R



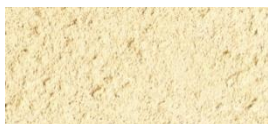
NCS 0502-Y50R



NCS 1505-Y30R



NCS 2010-Y30R



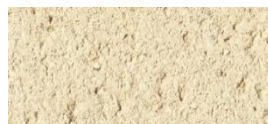
NCS 1010-Y20R
ou RAL 1013



NCS 1209-Y22R



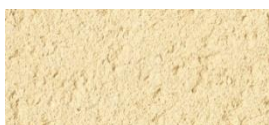
NCS 2010-Y20R
ou RAL 1014



NCS 2020-Y20R



NCS 1020-Y20R



NCS 1413-Y18R



NCS 2010-Y30R



NCS 2030-Y20R



NCS 1030-Y15R



NCS 1624-Y13R



NCS 3020-Y20R
ou RAL 1002



NCS 3639-Y18R



NCS 0540-Y20R



NCS 2045-Y10R



NCS 3010-Y25R



NCS 3737-Y26R



NCS 2050-Y20R



NCS 2030-Y10R

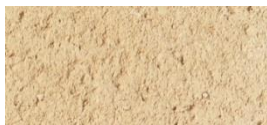


NCS 3520-Y20R

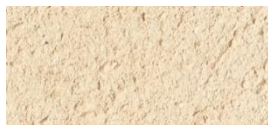


GAMME DES ORANGERS

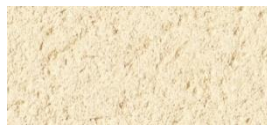
NCS 2020-Y40R
ou RAL 1001



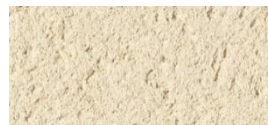
NCS 0515-Y40R



NCS 1010-Y28R



NCS 1010-Y30R



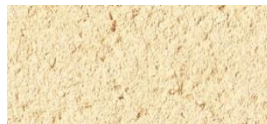
NCS 2020-Y45R



NCS 2010-Y40R



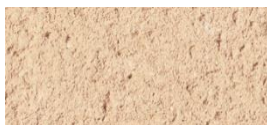
NCS 1010-Y40R
ou RAL 1015



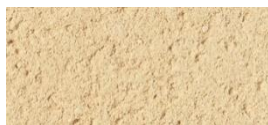
NCS 2020-Y25R



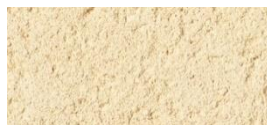
NCS 2020-Y50R



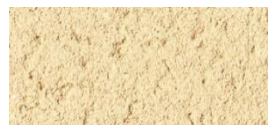
NCS 1520-Y30R



NCS 1010-Y30R



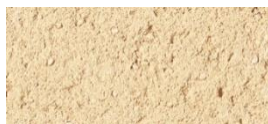
NCS 2015-Y30R



NCS 3520-Y50R



NCS 2020-Y40R
ou RAL 1001



NCS 1030-Y30R



NCS 2520-Y30R



NCS 3020-Y40R



NCS 1530-Y30R



NCS 2040-Y40R



NCS 3030-Y30R



NCS 4030-Y50R



NCS 3030-Y40R ou RAL
3012



NCS 3140-Y38R



NCS 3636-Y43R



NCS 4520-Y50R



NCS 3010-Y40R



GAMME DES ROUGES

NCS 2030-Y65R



NCS 3030-Y60R



NCS 2030-Y50R



NCS 3030-Y70R



NCS 3040-Y60R



NCS 2040-Y60R



NCS 3020-Y80R



NCS 3040-Y80R



NCS 4030-Y70R



NCS 3040-Y70R

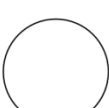


NCS 3040-Y90R



PALETTE DES MENUISERIES

Les valeurs des teintes RAL sont données à titre indicatif.

			
RAL 8023	RAL 8004	RAL 3031	RAL 3027
			
RAL 6025	RAL 6011	RAL 6001	RAL 6017
			
RAL 6034	RAL 5021	RAL 5007	RAL 5014
			
RAL 7038	RAL 7042	RAL 9023	RAL 7005
			
RAL 9010	RAL 7016		