

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-BIGORRE  
COMMUNE D'ASTE (HAUTES PYRENEES)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 3 – REGLEMENT**



Projet de P.L.U. arrêté le 09/04/2019  
Enquête publique du 18/10/2019 au 18/11/2019  
P.L.U. approuvé le 15/09/2020

Le Président,  
Jacques BRUNE



**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-BIGORRE  
COMMUNE D'ASTE (HAUTES PYRENEES)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 3 – REGLEMENT**

Projet de P.L.U. arrêté le 09/04/2019

Enquête publique du 18/10/2019 au 18/11/2019

P.L.U. approuvé le 15/09/2020

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
Champ d'application .....	4
Division du territoire en zones.....	4
Prescriptions : éléments de paysage, sites et secteurs a protéger pour des motifs d'ordre écologique ou pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.....	5
Adaptations mineures.....	7
Soumission à autorisation préalable.....	7
Patrimoine archéologique .....	7
Emplacements réservés (ER).....	8
Prise en compte des risques .....	8
Application des règles du P.L.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance .....	8
Dispositions applicables aux lotissements.....	8
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.....	9
Réseaux.....	9
Définitions.....	9
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>12</b>
<b>Zones urbaines Ua et Ub à vocation Mixte.....</b>	<b>12</b>
Ua/Ub1 Usage des sols et destination des constructions.....	12
Ua/Ub2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	14
Ua/Ub 3 Equipements et réseaux .....	24
<b>Zones urbaines Uj à vocation de jardins.....</b>	<b>26</b>
Uj1 Usage des sols et destination des constructions.....	26
Uj2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	26
Uj3 Equipements et réseaux .....	26
<b>Zones urbaines Uy a vocation d'activités touristiques et sociales .....</b>	<b>27</b>
Uy 1 Usage des sols et destination des constructions .....	27
Uy 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	28
<b>Zones urbaines UEc a vocation d'équipements Collectifs.....</b>	<b>36</b>
UEc 1 Usage des sols et destination des constructions .....	36
UEc 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	37
UEc 3 Equipements et réseaux .....	37

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>39</b>
<b>Zones à urbaniser 1AU à vocation Mixte.....</b>	<b>39</b>
1AU 1 Usage des sols et destination des constructions .....	39
1AU 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	41
1AU 3 Equipements et réseaux.....	49
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>51</b>
<b>Zones agricoles A.....</b>	<b>51</b>
A 1 Usage des sols et destination des constructions .....	51
A 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	55
A 3 Equipements et réseaux .....	63
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>65</b>
<b>Zones naturelles N.....</b>	<b>65</b>
N 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	65
N 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	67
N 3 Equipements et réseaux.....	74
<b>NUANCIER (SOURCE : SDAP 65) .....</b>	<b>76</b>

## 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 et à urbaniser

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 :

<b><i>Libellé</i></b>	<b><i>Descriptif</i></b>
Ua	Secteur aggloméré ancien existant à vocation mixte (habitat, service, commerce, artisanat sans risques de nuisances) où les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu le long des rues
Ub	Secteurs d'extensions urbaine, à vocation mixte (habitat, service, commerce, artisanat sans risques de nuisances), principalement sous forme d'habitat individuel
Uec	Secteurs dédiés aux équipements collectifs
Uy	Secteurs dédiés aux activités touristiques, commerces de proximité et artisanat d'art
Uj	Secteur dédié aux jardins

#### Zones à urbaniser

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

Les zones « à urbaniser » sont subdivisées en :

<i><u>Libellé</u></i>	<i><u>Descriptif</u></i>
1AU	A vocation dominante d'habitat, services et commerces et autres activités sans source de nuisances pour le voisinage, destinées à être urbanisées à court ou moyen terme
2AU	A vocation dominante d'habitat, services et commerces et autres activités sans source de nuisances pour le voisinage, destinées à être urbanisées à long terme sous réserve de modification et/ou révision du PLU

### Zones agricoles

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

Les zones « agricoles » sont subdivisées en :

<i><u>Libellé</u></i>	<i><u>Descriptif</u></i>
A	Secteurs agricoles
Aco	Secteurs agricoles – Corridors Ecologiques
Ap	Secteurs agricoles à préserver à enjeux paysagers

### 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.

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil (STECAL) est prévu afin d'identifier le secteur de la fontaine Crastes (Ny). La constructibilité y reste modérée uniquement pour une optimisation de l'accueil des visiteurs sur le site.

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

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.

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.

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

- l'ensemble des agalets traversant la commune pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-9) mais aussi écologique (continuité écologiques) (L151-23).

L'ensemble des murets en pierres ou en galets de la commune (L151-9). Pour ces éléments, leur aspect doit être conservé (pas d'enduits recouvrant les pierres ou les galets). Leur démolition reste possible sous réserve de critère de sécurité (menace de s'écrouler).

- L'ensemble des canaux, rivières et leurs ripisylves pour des motifs paysagers (L151-9) et écologiques (continuité écologiques) (L151-23).

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

- 33 éléments bâti identitaires du village pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-9) ; ils sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile de couleur noire et par un chiffres permettant de connaître leur nature, à savoir :

<u>N° plan</u>	<u>Catégorie</u>
1	Abreuvoirs
2	Ancien château (13 <sup>ème</sup> siècle)
3	Bascule + calvaire
4	Fontaines
5	Cabanes pastorales

6	Calvaires
7	Fontaines
8	Fontaine de Crastes
9	Lavoirs
10	Lavoir + fontaine
11	Ancien murs du château
12	Glaciaires / puits
13	Ruines

Les éléments techniques représentatifs de l'usage de la construction (volume, couverture et autres éléments de maçonnerie) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique dument justifiée.

Ainsi, il est possible de restaurer les édifices et/ou d'en changer leur destination à condition de conserver les grandes caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine et que le changement de destination soit autorisé par le règlement de la zone.

### **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 (article L152-3 notamment).

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



## EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés tels que mentionnés à l'articles L152-2 du code de l'urbanisme sont reportés et listés sur le plan de zonage.

n°	Objet	Surface (m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Agrandissement du cimetière	2121.06	Commune
2	Cheminement piéton entre le village et d'Adour	5067.16	Commune
3	Elargissement rue Barraguere	683.74	Commune
4	Aménagement d'un parking	657.49	Commune
5	Aménagement du site de la fontaine de Craste (parking, bâtiment d'accueil et d'interprétation)	1702.43	Commune
6	Aménagement d'un espace détente et parking en bordure de l'Adour	5997.35	Commune
7	Agrandissement du musée des Ferrères	18.58	Commune

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturel (approuvé le 02/12/2016).

Les constructions et installations doivent donc être conformes au règlement du PPR dans les secteurs concernés.

## Séismes

La commune est classée en zone de risque de niveau 4. A ce titre, les constructions devront respecter les règles antisismiques prévues par la loi (décret 2010-1254 du 22/10/2010).

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas

été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

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

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

A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

## **RESEAUX**

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

## **DEFINITIONS**

### **ACCES**

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

### **ALIGNEMENT**

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

### **ANNEXE**

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

### **CLOTURE OPAQUE**

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

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

### **CLOTURE SEMI-OPAQUE**

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

**CLOTURE TRANSPARENTE**

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

**CONTIGUÏTÉ ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS**

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

**EMPRISE AU SOL**

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

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

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

**EXTENSION**

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

**FAITAGE**

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

**LIMITES SEPARATIVES**

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

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport 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.

**SURFACE DE PLANCHER**

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONES URBAINES UA ET UB A VOCATION MIXTE

---

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

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

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

#### UA/Ub1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SONT AUTORISES :

##### Constructions et installations à destination d'habitation

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

##### Constructions et installations à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Restauration			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Commerce de gros	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	UA uniquement : Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants. UB : Interdit
Hébergement hôtelier et touristique			X	UA / UB : Limité à 5 chambres maximum et sous condition de disposer d'une place de stationnement / chambre.
Cinéma	X			

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
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	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Equipements sportifs			X	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Autres équipements recevant du public			X	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Centre de congrès et d'exposition	X			

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Autorisé uniquement pour l'évolution des constructions existantes et sans aggravation des nuisances pour le voisinage
Exploitation forestière	X			

## UA/Ub2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UA/Ub 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Ua/Ub 2.1.1 Volumétrie et hauteur

##### *Mode de calcul*

##### Niveau

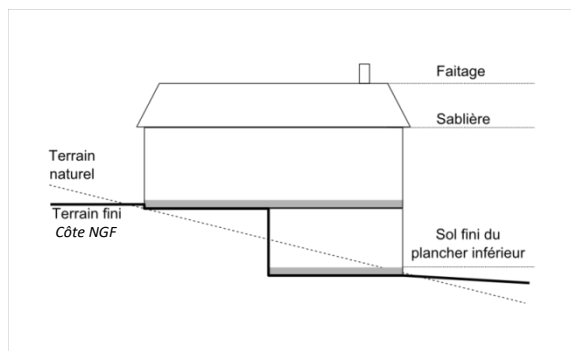
Est considéré comme niveau toute surface couverte mais non nécessairement fermée pour laquelle la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini et le niveau du plafond fini est supérieure ou égale à 1.80m.

*Hauteur sous sablière (cf.*

**Figure 1)**

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

*Hauteur au faîtage*



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

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

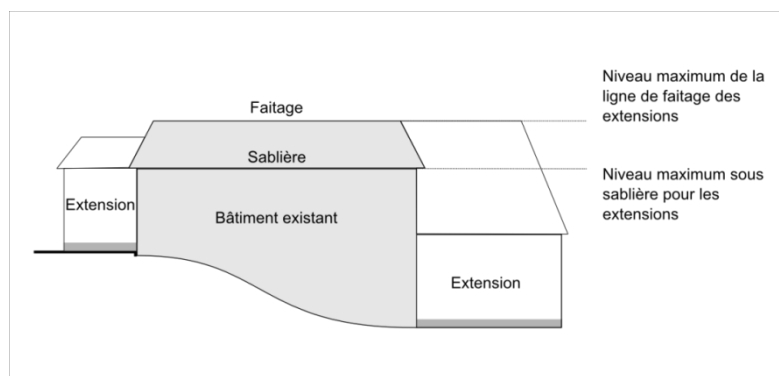
*Figure 1 – Définition des hauteurs*

**Règles**

	<b>Ua</b>	<b>Ub</b>
<b>Pour les constructions neuves</b>	La hauteur des bâtiments maximale est de 13 m au faîtage ou 7.50 à l'acrotère. En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé par le service instructeur.	
<b>Pour les constructions existantes et leurs extensions</b>	La hauteur est limitée à 13 mètres maximum au faîtage ou 7.50 à l'acrotère pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.  Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.  En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.	
<b>Pour les annexes (construction inf. 30 m<sup>2</sup>)</b>	La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à la sablière.	



Figure 2 – Niveau maximum autorisé des faitages pour les extensions des constructions existantes



### Exceptions

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

## Ua/Ub 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

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

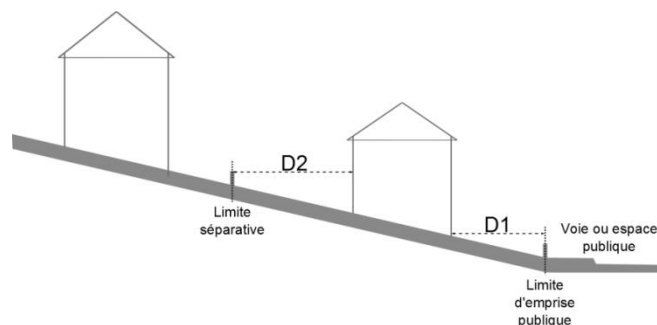
Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

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 Figure 3) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

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

Figure 3 – Mode de calcul des distances prises en compte pour les règles d'alignement



**Règles**

	<b>Ua</b>	<b>Ub</b>
Constructions nouvelles	Toute construction nouvelle et extensions des constructions existantes ainsi que leurs clôtures doivent être implantées pour tous ses niveaux, en alignement d'une voie ou de l'emprise publique sauf impossibilité technique dûment justifiée.	Toute construction nouvelle, extensions des constructions existantes et annexes au bâtiment principal doivent s'implanter en recul avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voirie
Constructions existantes	<p>En cas de reconstruction, d'extension, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.</p>	
Annexes	<p>Si la construction principale est implantée à plus de 10 mètres de l'alignement de la voirie, les annexes doivent obligatoirement être implantées en alignement à la voirie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</p> <p>Si la construction principale est implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la voirie, les annexes doivent être implantées soit en limite parcellaire, soit en alignement de la voie, soit jouxtant la construction principale.</p>	La règle des constructions nouvelles s'applique.
Exceptions	<p>Une implantation différente peut être accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.</li> <li>- 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 ou à la présence de servitudes;</li> <li>- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;</li> <li>- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).</li> <li>- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voirie.</li> </ul> <p>L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.</p>	

### Ua/Ub 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

#### Mode de calcul

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

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

#### Règles

	Ua	Ub
Constructions nouvelles et annexes	<p>Toute construction nouvelle doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative</li> <li>○ soit à au moins 3 mètres des limites</li> </ul>	<p>Toute construction nouvelle doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative</li> <li>○ soit à au minimum la hauteur du bâtiment divisé par deux sans pouvoir être inférieur à 3 m (H/2 avec un minimum de 3m).</li> </ul>
Constructions existantes	<p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.</p> <p>Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.</p>	
Exceptions	<p>Une implantation différente peut être accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ou la présence de servitudes ;</li> <li>- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).</li> </ul> <p>L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.</p>	

### Ua/Ub 2.1.4 Implantation des constructions dans la pente - Terrassements

#### Constructions nouvelles, extensions et annexes

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à s'adapter à la pente en limitant le plus possible le recours aux terrassements. Tout terrassement envisagé doit s'accompagner d'une justification technique.

## UA/Ub 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ua/Ub 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

#### *Constructions nouvelles et existantes et extensions*

	Ua	Ub
Règle constructions nouvelles et existantes	<p>Les fenêtres doivent être plus hautes que larges, avec un rapport hauteur/largeur compris entre 1.5 et 2 uniquement pour les façades en alignement de voirie publique.</p> <p>Pour les constructions existantes et en cas des percements de nouvelles fenêtres, les logiques initiales d'ordonnement du bâtiment et l'organisation des travées d'ouverture doivent être respectées sauf impossibilité technique dûment justifiée.</p>	
	<p>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.</p> <p>La couleur des enduits doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe du règlement. L'utilisation d'un bardage est autorisée à condition que sa couleur soit choisie dans le nuancier présent en annexe.</p> <p>Le bardage couleur bois est également autorisé uniquement sur le mur pignon pour les constructions principales et sur l'intégralité des façades des annexes de moins de 30m<sup>2</sup>.</p> <p>L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.</p>	
	<p>Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou positionné sous le linteau ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.</p>	
	<p>La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur de la façade et choisie dans le nuancier reproduit en annexe.</p>	
Vérandas	<p>Exceptions : les vérandas jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être recouverte d'un matériau transparents sur la totalité de la façade.</p>	
Annexes	<p>Annexe jusqu'à 20 m<sup>2</sup> : non réglementée</p> <p>Annexe de plus de 20 m<sup>2</sup> : la règle des constructions neuves s'applique</p>	

#### *Cas des façades commerciales*

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure à ces aménagements est fixée par le

niveau du 1<sup>er</sup> étage ou par un élément d'ornementation de façade séparant le rez-de-chaussée de l'étage lorsqu'il existe (corniche, bandeau).

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

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

## Ua/Ub 2.2.2. Caractéristiques des toitures

### Règles

	Ua	Ub
Constructions nouvelles	<p>La toiture sera obligatoirement de 2 pentes minimum.</p> <p>Les matériaux de couverture doivent être de type ardoises naturelles, en particulier pour la couleur, la texture, et l'épaisseur du matériau employé.</p> <p>La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120 %.</p>	
Constructions existantes	<p>En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, la pente de toiture initiale peut être conservée mais l'utilisation des matériaux de couverture de type ardoises naturelles (couleur, texture, épaisseur) sont obligatoires.</p>	<p>En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.</p>
Extensions et annexes	<p>Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.</p> <p>Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des vérandas jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol où les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et une pente de toit inférieure est autorisée. Si la toiture n'est pas transparente, les revêtements autorisés sont soit le zinc, soit le type ardoises naturelles.</li> <li>- des annexes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o jusqu'à 20 m<sup>2</sup> : une pente de toit plus faible est autorisée ainsi qu'un revêtement couleur ardoise (entre 30 et 120 %).</li> <li>o A partir de 21 m<sup>2</sup> : la règle des constructions nouvelles s'appliquent.</li> </ul> </li> </ul>	
Exceptions	<p>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.</p>	

### Ua/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.

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**

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

	Ua	Ub
<b>Hauteur clôture opaque</b>	Entre 1.60 m et 1.80 m	
<b>Hauteur clôture semi-opaque</b>	Interdit	Partie opaque entre 0.90 et 1.10 m Surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage (gris, blanc ou vert) Hauteur totale maximale : 1.80 m
<b>Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)</b>	Grillage (Vert, blanc, gris) Planelle autorisée d'une hauteur maximale de 10 cm Hauteur totale maximale : 1.80 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. L'utilisation de pierres et de galets apparents sont encouragées.

#### **Rehaussement de clôtures**

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

#### **Adaptation de la clôture à la pente**

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

#### **Exceptions et cas particuliers**

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges, et être implantées avec un retrait minimum de 50 cm vis-à-vis de haut des berges.

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

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

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

#### **Ua/Ub2.2.4 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 être non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

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

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

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

##### **Ua/Ub 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques**

Les éléments Remarquables du Paysages sont identifiés sur le plan de zonage.

##### **Ua/Ub 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables**

###### **Mode de calcul**

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

###### **Règle**

	<b>Ua</b>	<b>Ub</b>
Règle	Non réglementé	Le coefficient de biotope est de 40 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée).

##### **Ua/Ub 2.3.3 Terrassements**

###### **Règle**

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

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

**Exceptions**

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

- en bordure de voie publique pour des raisons de sécurité et en l'absence d'autre solution technique ;
- à l'intérieur des parcelles privées, sous réserve d'être limités à une hauteur de 1.60 m et sur une longueur de 20 m maximum.
- Pour le renforcement et la sécurisation des berges, en l'absence d'autres solutions techniques.

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

**UA/UB 2.4 STATIONNEMENT****Règle**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

Destinations et sous-destinations	Règles (par tranche(s) commencée(s))
Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique)	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum : 1 place / logement 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce et activité de service (restauration)	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma)	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Le nombre de places nécessaires est déterminé en fonction de leur destination ou de leur nature selon leur implantation ou leurs modalités d'exploitation prévisibles.

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

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 3 m<sup>2</sup> par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce: 3 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les autres constructions : 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;



**Exceptions**

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

**UA/Ub 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX****UA/Ub 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de déneigement. Tout terrain enclavé doit justifier d'un accès (acte notarié).

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

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

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

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

Enfin, afin d'éviter la multiplication des accès préjudiciable à la sécurité, la réalisation d'accès directs est à proscrire sur les routes départementales d'intérêt régional ou départemental (notamment la RD935). En l'absence d'autre solution technique de desserte, sur ces axes ainsi que sur les liaisons prioritaires ou à proximité, les accès devront être regroupés et des aménagements particuliers pourraient être demandés pour les sécuriser si nécessaire.

**UA/Ub 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX****UA/Ub 3.2.1 Eau potable**

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

**UA/Ub 3.2.2 Assainissement - Eaux usées**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

**UA/Ub 3.2.3 Eaux pluviales**

D'une manière générale, 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.

En application du Code Civil, selon lequel les propriétés riveraines situées en contrebas du domaine public sont tenus de recevoir les eaux de ruissellement qui en découlent naturellement, les terrains faisant l'objet des demandes d'urbanisme devront être aménagés en conséquence.

Pour les terrains situés en surplomb des routes, les eaux de ruissellement en provenance de la propriété devront être récupérées sur l'emprise de la parcelle afin de ne pas occasionner de désordres ou de risques sur la chaussée.

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

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

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

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

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

#### **Ua/Ub 3.2.4 Réseaux divers**

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

#### **Ua/Ub 3.2.5 Défense incendie**

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

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

## ZONES URBAINES UJ A VOCATION DE JARDINS

---

La zone UJ correspond aux secteurs jardinés existants ou devant le devenir pour des critères urbains, patrimoniaux, paysagers et écologiques.

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

### **UJ1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Seules sont autorisées les constructions jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines.

### **UJ2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les règles applicables aux annexes et piscines en zone UA s'appliquent.

### **UJ3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les règles applicables aux annexes et piscines en zone UA s'appliquent.

## ZONES URBAINES UY A VOCATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET SOCIALES

Les zones Uy correspondent aux secteurs réservés aux activités touristiques.

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

### UY 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Habitation	Logement			X	Autorisé sous réserve d'être nécessaire à l'activité (gardiennage)
	Hébergement		X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X	
	Cinéma			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Equipements sportifs		X		

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
	Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X	Uniquement pour de l'artisanat d'art et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

## UY 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UY 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Uy 2.1.1 Volumétrie et hauteur

##### *Emprise au sol*

###### Mode de calcul

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

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

###### Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

###### Exceptions

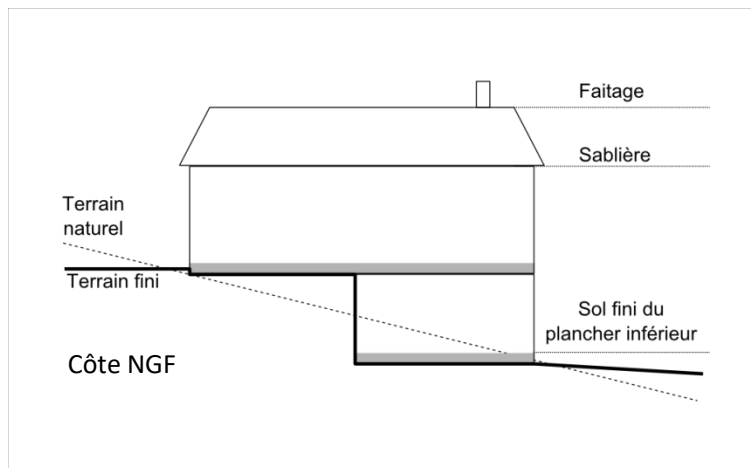
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

##### *Hauteur*

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

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

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



#### Constructions à usage d'habitation:

- Constructions nouvelles (nécessaires au gardiennage de l'activité) : obligatoirement intégré au bâtiment d'activité.
- Extensions des constructions existantes : hauteur maximale du bâtiment d'origine.
- Annexes des constructions existantes : 1 niveau maximum ; hauteur maximale de 4 mètres.

#### Constructions à usage d'activités :

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

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

#### Exceptions

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

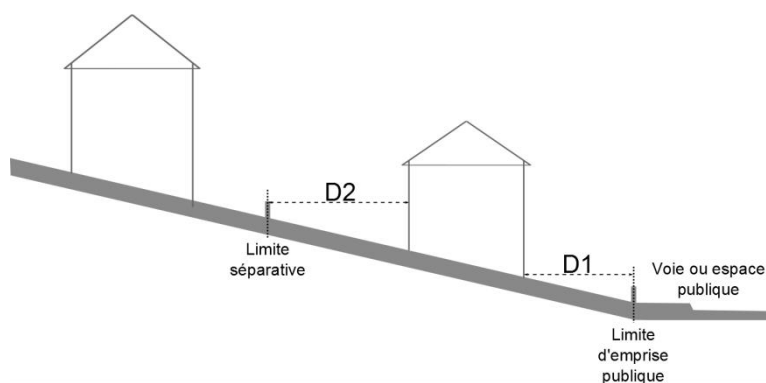
### **Uy 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

#### Mode de calcul

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

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

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



### Exceptions

De plus, une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- Dans le cas d'extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle : le recul initial peut alors être conservé.

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

### **Uy 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### Mode de calcul

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

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

#### Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée

- Soit en limite,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

#### Constructions existantes

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

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

#### Extensions et annexes

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

### Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- Dans le cas d'extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle : le recul initial peut alors être conservé.

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

## **Uy 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Uy 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures**

#### D'une manière générale

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Constructions nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes

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

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

### **Uy 2.2.2 Caractéristiques des toitures**

Non réglementé

### **Uy 2.2.3 Caractéristiques des clôtures**

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

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

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**

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

<b>Hauteur clôture opaque</b>	Entre 1.60 m et 1.80 m
<b>Hauteur clôture semi-opaque</b>	Partie opaque entre 0.90 et 1.10 m Surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage (gris, blanc ou vert) Hauteur totale maximale : 1.80 m
<b>Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)</b>	Grillage (Vert, blanc, gris) Planelle autorisée d'une hauteur maximale de 10 cm Hauteur totale maximale : 1.80 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. L'utilisation de pierres et de galets apparents sont encouragées.

**Rehaussement de clôtures**

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

**Adaptation de la clôture à la pente**

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

**Exceptions et cas particuliers**

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges, et être implantées avec un retrait minimum de 50 cm vis-à-vis de haut de la berge.

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

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

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

### 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 être non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

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

#### Uy 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

##### Mode de calcul

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

##### Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40 % de la surface de l'unité foncière.

### Uy 2.4 STATIONNEMENT

#### *Règle*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

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

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

Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau)	
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Le nombre de places nécessaires est déterminé en fonction de leur destination ou de leur nature selon leur implantation ou leurs modalités d'exploitation prévisibles.

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

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 3 m<sup>2</sup> par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce: 3 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les autres constructions : 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

### **Exceptions**

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

### **UY 3-1 DESERTE 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 et de déneigement.

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

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

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

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

Enfin, afin d'éviter la multiplication des accès préjudiciable à la sécurité, la réalisation d'accès directs est à proscrire sur les routes départementales d'intérêt régional ou départemental (notamment la RD935). En l'absence d'autre solution technique de desserte, sur ces axes ainsi que sur les liaisons prioritaires ou à proximité, les accès devront être regroupés et des aménagements particuliers pourraient être demandés pour les sécuriser si nécessaire.

**UY 3-2 –DESERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable**

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

**Assainissement - Eaux usées**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

**Eaux pluviales**

D'une manière générale, 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.

En application du Code Civil, selon lequel les propriétés riveraines situées en contrebas du domaine public sont tenus de recevoir les eaux de ruissellement qui en découlent naturellement, les terrains faisant l'objet des demandes d'urbanisme devront être aménagés en conséquence.

Pour les terrains situés en surplomb des routes, les eaux de ruissellement en provenance de la propriété devront être récupérées sur l'emprise de la parcelle afin de ne pas occasionner de désordres ou de risques sur la chaussée.

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

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

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

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

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

**Réseaux divers**

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

**Défense incendie**

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

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

## ZONES URBAINES UEC A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les zones Uec correspondent aux secteurs réservés aux équipements publiques / collectifs.

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

### UEC 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Habitation	Logement			X	Autorisé Sous réserve d'être nécessaire au gardiennage ; à titre exceptionnel, le changement de destination pour réaliser des logements communaux est autorisé.
	Hébergement		X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Equipements sportifs		X		

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

## UEC 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

L'habitat accessoire (gardiennage) devra s'intégrer aux dits équipements et en être indissociable.

## UEC 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UEC 3-1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

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

Enfin, afin d'éviter la multiplication des accès préjudiciable à la sécurité, la réalisation d'accès directs est à proscrire sur les routes départementales d'intérêt régional ou départemental (notamment la RD935). En l'absence d'autre solution technique de desserte, sur ces axes ainsi que sur les liaisons prioritaires ou à proximité, les accès devront être regroupés et des aménagements particuliers pourraient être demandés pour les sécuriser si nécessaire.

## UEc 3-2 –DESERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

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

### Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

### Eaux pluviales

D'une manière générale, 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.

En application du Code Civil, selon lequel les propriétés riveraines situées en contrebas du domaine public sont tenus de recevoir les eaux de ruissellement qui en découlent naturellement, les terrains faisant l'objet des demandes d'urbanisme devront être aménagés en conséquence.

Pour les terrains situés en surplomb des routes, les eaux de ruissellement en provenance de la propriété devront être récupérées sur l'emprise de la parcelle afin de ne pas occasionner de désordres ou de risques sur la chaussée.

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

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

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

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

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

### Réseaux divers

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

### Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONES A URBANISER 1AU A VOCATION MIXTE

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

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (à vérifier).

Les constructions sont autorisées :

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

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

### 1AU 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SONT AUTORISES :

#### Constructions et installations à destination d'habitation

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

#### Constructions et installations à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Restauration			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Commerce de gros	X			



Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants.
Hébergement hôtelier et touristique			X	Limité à 5 chambres maximum et sous condition de disposer d'une place de stationnement / chambre.
Cinéma	X			

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
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	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Equipements sportifs			X	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Autres équipements recevant du public			X	Autorisé sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
------------------	----------	----------	-------------------------	---------------------------

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et sous réserve de répondre aux conditions de stationnement prévues aux articles suivants
Centre de congrès et d'exposition	X			

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Autorisé uniquement pour l'évolution des constructions existantes et sans aggravation des nuisances pour le voisinage
Exploitation forestière	X			

## 1AU 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1AU 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1AU 2.1.1 Volumétrie et hauteur

##### *Mode de calcul*

##### Niveau

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

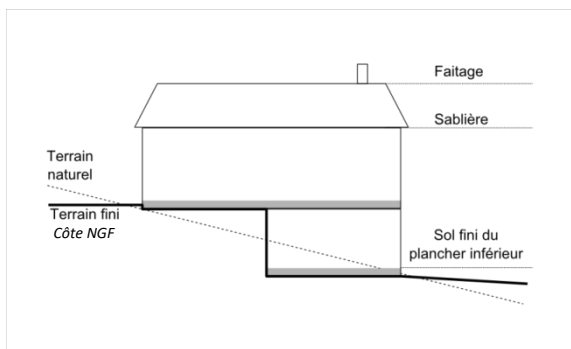
*Hauteur sous sablière (cf.*

*Figure 1)*

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

Hauteur au faîtage (cf.

Figure 1)



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

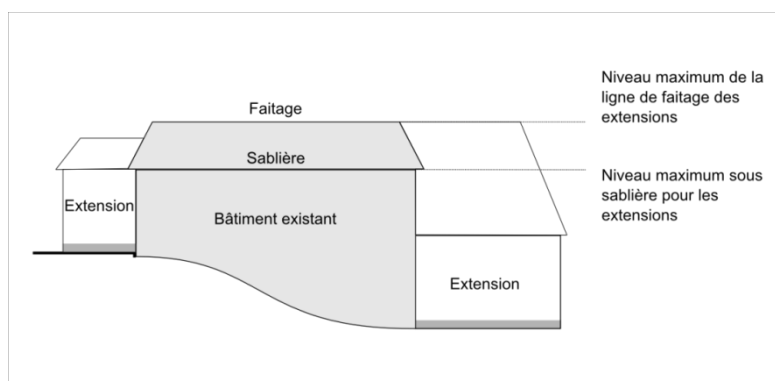
Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Figure 4 – Définition des hauteurs

**Règles**

<p><b>Pour les constructions neuves</b></p>	<p>La hauteur des bâtiments maximale est de 13 m au faîtage ou 7.50 à l’acrotère. En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé par le service instructeur.</p>
<p><b>Pour les constructions existantes et leurs extensions</b></p>	<p>La hauteur est limitée à 13 mètres maximum au faîtage ou 7.50 à l’acrotère pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.  Pour les extensions par augmentation de l’emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l’extension et le niveau supérieur de la toiture de l’extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.  En cas de reconstruction d’un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.</p>
<p><b>Pour les annexes (construction inf. 30 m<sup>2</sup>)</b></p>	<p>La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à la sablière.</p>

Figure 5 – Niveau maximum autorisé des faîtages pour les extensions des constructions existantes



### Exceptions

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

### 1AU 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées 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

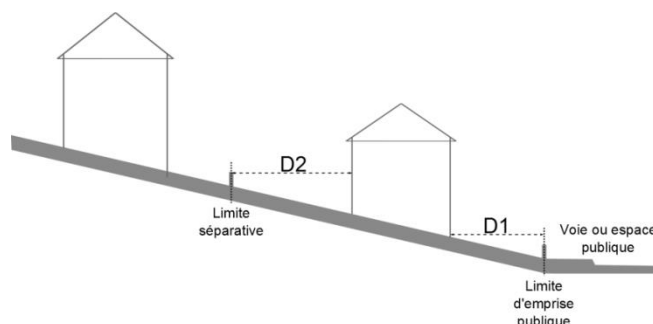
Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

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 Figure 3) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

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

Figure 6 – Mode de calcul des distances prises en compte pour les règles d'alignement



### Règles

Constructions existantes	<p>En cas de reconstruction, d'extension, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.</p>
Annexes	La règle des constructions nouvelles s'applique.
Exceptions	<p>Une implantation différente peut être accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.</li> <li>- 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 ou à la présence de servitudes;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;</li> <li>- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).</li> <li>- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voirie.</li> </ul> <p>L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.</p>
--	---

### 1AU 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

#### *Mode de calcul*

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

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

#### *Règles*

Constructions nouvelles et annexes	<p>Toute construction nouvelle doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit en limite séparative</li> <li>○ soit à au moins 3 mètres des limites</li> </ul>
Constructions existantes	<p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.</p> <p>Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.</p>
Exceptions	<p>Une implantation différente peut être accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ou la présence de servitudes ;</li> <li>- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).</li> </ul> <p>L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.</p>

### 1AU 2.1.4 Implantation des constructions dans la pente - Terrassements

#### *Constructions nouvelles, extensions et annexes*

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à s'adapter à la pente en limitant le plus possible le recours aux terrassements. Tout terrassement envisagé doit s'accompagner d'une justification technique.

**1AU 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AU 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures*****Constructions nouvelles et existantes et extensions***

Règles principales	Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
	La couleur des enduits doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe du règlement. L'utilisation d'un bardage est autorisée à condition que sa couleur soit choisie dans le nuancier présent en annexe.
	Le bardage couleur bois est également autorisé uniquement sur le mur pignon pour les constructions principales et sur l'intégralité des façades des annexes de moins de 30m <sup>2</sup> . L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.
	Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou positionnés sous le linteau ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.
	La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur de la façade et choisie dans le nuancier reproduit en annexe.
Vérandas	Exceptions : les vérandas jusqu'à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être recouverte d'un matériau transparents sur la totalité de la façade.
Annexes	Annexe jusqu'à 20 m <sup>2</sup> : non règlementée Annexe de plus de 20 m <sup>2</sup> : la règle des constructions neuves s'applique

***Cas des façades commerciales***

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

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

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

**1AU 2.2.2. Caractéristiques des toitures*****Règles***

Constructions nouvelles	La toiture sera obligatoirement de 2 pentes minimum. Les matériaux de couverture doivent être de type ardoises naturelles, en particulier pour la couleur, la texture, et l'épaisseur du matériau employé.
-------------------------	---

	La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120 %.
Extensions et annexes	<p>Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.</p> <p>Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des vérandas jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol où les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et une pente de toit inférieure est autorisée. Si la toiture n'est pas transparente, les revêtements autorisés sont soit le zinc, soit le type ardoises naturelles.</li> <li>- des annexes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o jusqu'à 20 m<sup>2</sup> : une pente de toit plus faible est autorisée ainsi qu'un revêtement couleur ardoise (entre 30 et 120 %).</li> <li>o A partir de 20 m<sup>2</sup> : la règle des constructions nouvelles s'applique.</li> </ul> </li> </ul>
Exceptions	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.

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**

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

<b>Hauteur clôture opaque</b>	Entre 1.60 m et 1.80 m
<b>Hauteur clôture semi-opaque</b>	Interdit
<b>Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)</b>	Grillage (Vert, blanc, gris) Planelle autorisée d'une hauteur maximale de 10 cm Hauteur totale maximale : 1.80 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. L'utilisation de pierres et de galets apparents sont encouragées.

#### **Rehaussement de clôtures**

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que la hauteur finale de la clôture ne dépasse pas le gabarit défini précédemment ;

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

### ***Adaptation de la clôture à la pente***

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

### ***Exceptions et cas particuliers***

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges, et être implantées avec un retrait minimum de 50 cm vis-à-vis de haut de la berge.

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

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

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

## **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.

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

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

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

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

## **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**

Les éléments Remarquables du Paysages sont identifiés sur le plan de zonage.

### **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**

Non règlementé.

**1AU 2.3.3 Terrassements****Règle**

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

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

**Exceptions**

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

- en bordure de voie publique pour des raisons de sécurité et en l'absence d'autre solution technique ;
- à l'intérieur des parcelles privées, sous réserve d'être limités à une hauteur de 1.60 m et sur une longueur de 20 m maximum.
- Pour le renforcement et la sécurisation des berges, en l'absence d'autres solutions techniques.

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

**1AU 2.4 STATIONNEMENT****Règle**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

Destinations et sous-destinations	Règles (par tranche(s) commencée(s))
Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique)	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum : 1 place / logement 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce et activité de service (restauration)	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma)	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Le nombre de places nécessaires est déterminé en fonction de leur destination ou de leur nature

	selon leur implantation ou leurs modalités d'exploitation prévisibles.
--	--

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

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 3 m<sup>2</sup> par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce: 3 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les autres constructions : 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

#### **Exceptions**

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

## **1AU 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1AU 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de déneigement. Tout terrain enclavé doit justifier d'un accès (acte notarié).

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

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

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

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

Enfin, afin d'éviter la multiplication des accès préjudiciable à la sécurité, la réalisation d'accès directs est à proscrire sur les routes départementales d'intérêt régional ou départemental (notamment la RD935). En l'absence d'autre solution technique de desserte, sur ces axes ainsi que sur les liaisons prioritaires ou à proximité, les accès devront être regroupés et des aménagements particuliers pourraient être demandés pour les sécuriser si nécessaire.

### **1AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU 3.2.1 Eau potable**

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

### 1AU 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

### 1AU 3.2.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, 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.

En application du Code Civil, selon lequel les propriétés riveraines situées en contrebas du domaine public sont tenues de recevoir les eaux de ruissellement qui en découlent naturellement, les terrains faisant l'objet des demandes d'urbanisme devront être aménagés en conséquence.

Pour les terrains situés en surplomb des routes, les eaux de ruissellement en provenance de la propriété devront être récupérées sur l'emprise de la parcelle afin de ne pas occasionner de désordres ou de risques sur la chaussée.

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

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

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

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

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

### Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONES AGRICOLES A

---

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

- en zone Agricole (A), les constructions agricoles sont autorisées
- en zone Agricole – Corridors Ecologiques (Aco), les constructions agricoles sont autorisées et la perméabilité des clôtures est réglementée
- en zone Agricole – Protégée (Ap), toutes constructions y sont interdites et la perméabilité des clôtures est réglementée.

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

### A 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Le changement de destination des bâtiments n’est autorisé que pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 3 bâtiments sont identifiés comme tel sur le plan de zonage.

En zone A et Aco:**Constructions et installations à destination d'habitation**

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées : - Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement - Les constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être situées à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie
Hébergement	X			

**Constructions et installations à destination de commerce et activités de services**

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

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Sous réserve de ne pas pouvoir être implantés dans une autre zone

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Uniquement s'ils sont liés à une mise en valeur naturelle de la zone (parcours de santé par exemple, plateforme d'observation de la faune)
Autres équipements recevant du public	X			

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

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

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole et activités de diversification			X	Sous réserve d'être situé à une distance supérieure à 100m des limites des zones urbaines ou à urbaniser
Exploitation forestière			X	

**En zone Ap :****Constructions et installations à destination d'habitation**

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

**Constructions et installations à destination de commerce et activités de services**

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

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

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

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

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

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

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

## A 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### A 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A 2.1.1 Volumétrie et hauteur

##### *Emprise au sol*

##### Mode de calcul

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

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

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



Constructions à usage agricole et forestière	Emprise au sol non règlementée.
Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une construction d'une <u>nouvelle habitation</u> pour le logement d'un agriculteur (liée au fait que ce soit autorisé uniquement si nécessaire et liée à une activité agricole) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol de la construction en question (en prenant en compte ses annexes) est limitée à <u>200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principale et annexes), à <u>l'exception des piscines</u></li> <li>- la construction doit se situer à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie.</li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>l'extension</u> de ces constructions et leurs <u>annexes</u> sont autorisées dans la limite de <u>25 %</u> de la surface de plancher du bâtiment existant et de <u>100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principales et annexes)</li> <li>- et pour les <u>annexes</u>, à l'exception des piscines, à condition de se situer à moins de <u>30 mètres</u> du bâtiment principal pour une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> (hors piscines).</li> </ul> </li> </ul>
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'emprise au sol n'est pas limitée.

### **Hauteur**

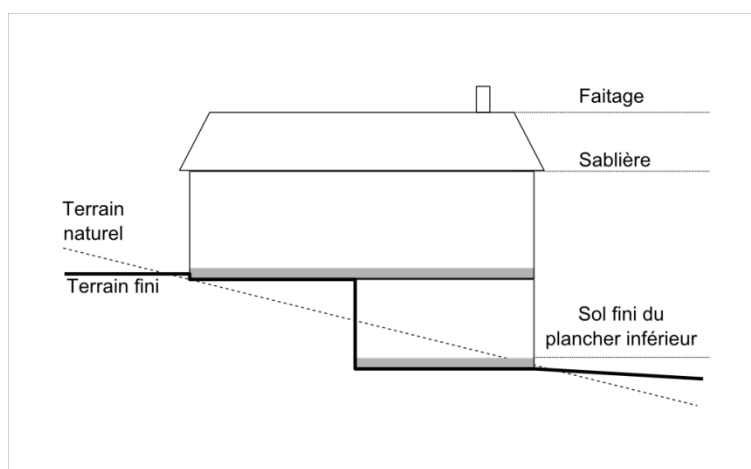
#### Mode de calcul (cf. Figure 7)

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

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

Figure 7 – Définition des hauteurs



Constructions à usage agricole	La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum.
Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services, extensions et annexes	Les règles de la zone UB s'appliquent
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.
Exceptions	En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée. Une hauteur supérieure peut être acceptée sur justification technique.

### A 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Mode de calcul**

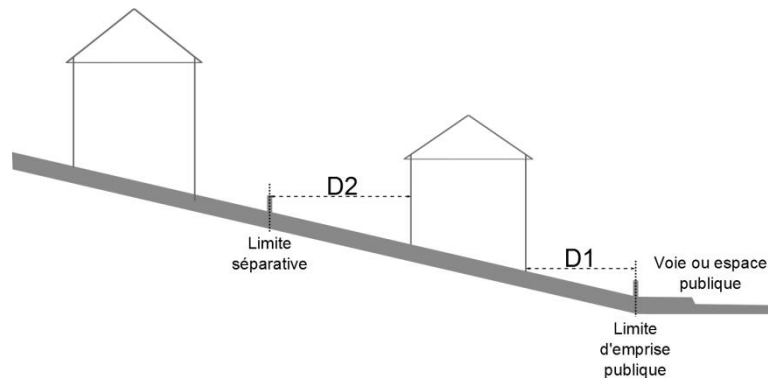
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

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

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma Figure 8) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

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

Figure 8 – Mode de calcul des distances prises en compte pour les règles d'alignement



## Règles

### Constructions à usage agricole

Un recul minimum de 3 m est obligatoire pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux sur les voies et emprises publiques.

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

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

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

#### *Constructions nouvelles - Extensions*

Un recul minimum de 3m est obligatoire pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux publics.

#### *Constructions existantes*

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

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

#### *Annexes*

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

#### **Exceptions**

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

## A 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

### **Mode de calcul**

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

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

### **Règles**

#### Constructions à usage agricole

##### *Constructions nouvelles*

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

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

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

##### *Constructions existantes*

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

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

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

##### *Constructions nouvelles et annexes (dont piscine)*

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.

### **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.

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

#### *Mode de calcul*

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

#### *Annexes*

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

### A 2.1.5 Implantation des constructions dans la pente - Terrassements

#### *Constructions nouvelles*

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

## A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

#### *Constructions à usage agricole*

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

Sont privilégiés :

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

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

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

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

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

#### *Exceptions*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux serres agricoles,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des caractéristiques de façades différentes sous réserve d'une justification technique.

### A 2.2.2 Caractéristiques des toitures

#### **Constructions à usage agricole**

Non réglementé.

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

Les règles de la zone UB s'appliquent.

#### **Exceptions**

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

### A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

#### En zone A :

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.

#### **Clôtures liées aux constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services**

##### Clôtures liées aux constructions nouvelles

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

##### Clôtures liées aux constructions existantes

Les caractéristiques des clôtures existantes doivent être préservées.

Les clôtures nouvellement créées peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.
- Les clôtures de type murs pleins d'une hauteur maximum de 1.80m sont autorisés uniquement pour refermer une cour bordée par un bâtiment sur au moins 2 côtés.

#### **Rehaussement de clôtures**

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

#### **Exceptions et cas particuliers**

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

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

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

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

#### Dans les zones Ap et Aco 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 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 être non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

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

#### **A 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables**

##### ***Mode de calcul***

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

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

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 60% de la surface de l'assiette du projet.

### A 2.3.2 Espaces non bâtis

#### *Constructions nouvelles à usage agricole*

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

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

### A 2.4 STATIONNEMENT

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

## A 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### A 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

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

Enfin, afin d'éviter la multiplication des accès préjudiciable à la sécurité, la réalisation d'accès directs est à proscrire sur les routes départementales d'intérêt régional ou départemental (notamment la RD935). En l'absence d'autre solution technique de desserte, sur ces axes ainsi que sur les liaisons prioritaires ou à proximité, les accès devront être regroupés et des aménagements particuliers pourraient être demandés pour les sécuriser si nécessaire.

### A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A 3.2.1 Eau potable

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



### **A 3.2.2 Assainissement - Eaux usées**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Dans le cas contraire, elles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions règlementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

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

### **A 3.2.3 Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **A 3.2.4 Défense incendie**

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

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ZONES NATURELLES N

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

La zone Ny est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limité) permettant un aménagement modéré du secteur de la fontaine de Crastes dans un but d'accueil touristique (construction d'une emprise au sol maximum de 20m<sup>2</sup>).

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

#### N 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées : - Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement - Les constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être situées à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie
Hébergement	X			

##### Constructions et installations à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation

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

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	N : Autorisé sous réserve de ne pas pouvoir être implanté dans une autre zone Ny : Autorisé sous réserve d'être nécessaire à l'aménagement du secteur (exemple : WC, local poubelle)
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Seules sont autorisées les installations visant à une mise en valeur naturelle de la zone
Autres équipements recevant du public			X	N : Interdit Ny : Sous réserve d'être nécessaire à l'accueil du public (centre d'interprétation par exemple) et jusqu'à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

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

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Sous réserve d'être utile ou liée au fonctionnement des estives : - L'évolution des cabanes d'estive / granges foraines existantes - La construction de nouveaux bâtiment
Exploitation forestière			X	Sous réserve d'être situé à une distance supérieure à 100m des limites des zones urbaines ou à urbaniser

## N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### N 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N 2.1.1 Volumétrie et hauteur

##### *Emprise au sol :*

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

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

Constructions à usage sylvicole	Emprise au sol non réglementée.
Constructions à usage d'habitation	<p>Pour les constructions existantes à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère du site, et le caractère naturel ou forestier de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>l'extension</u> de ces constructions et leurs <u>annexes</u> sont autorisées dans la limite de <u>20 %</u> de la surface de plancher du bâtiment existant et de <u>100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principales et annexes)</li> <li>- et pour les <u>annexes</u>, à l'exception des piscines, à condition de se situer à moins de <u>30 mètres</u> du bâtiment principal pour une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> (hors piscines).</li> </ul>
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'emprise au sol n'est pas limitée.</p> <p>Pour les autres équipements recevant du public, jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>

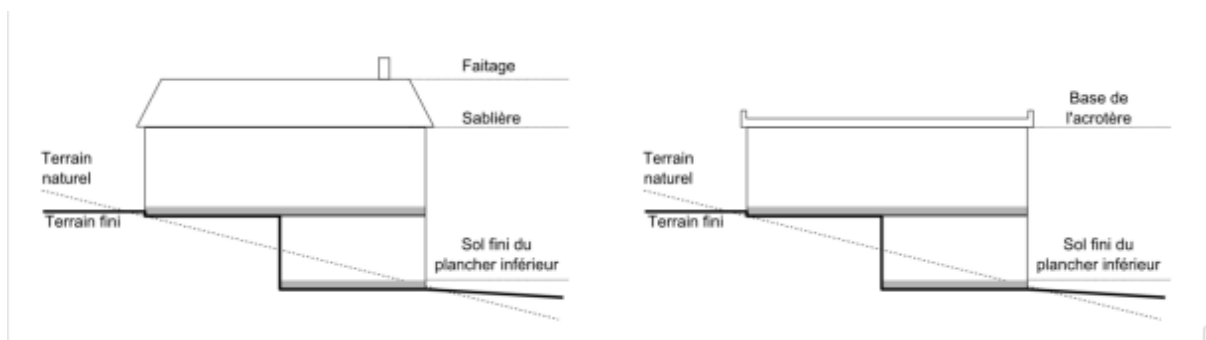
### Hauteur :

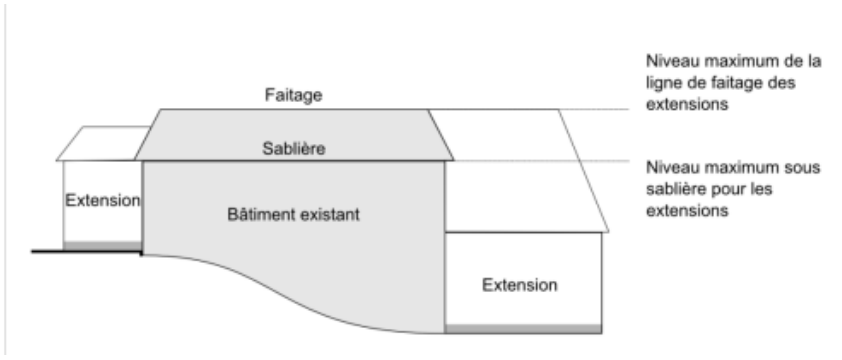
Mode de calcul (cf. schéma ci-après) :

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

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

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



Constructions à destination d'exploitation forestière	Constructions nouvelles : la hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum sauf obligation technique dûment justifiée.
	Constructions existantes : En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.
	Extensions : la hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.
	Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire : 
Constructions à destination d'habitation et annexes	Les règles de la zone Ub s'appliquent.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : hauteur des constructions non réglementée. Pour les autres équipements recevant du public (Uy) : maximum 3.50 m à la sablière.

### N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

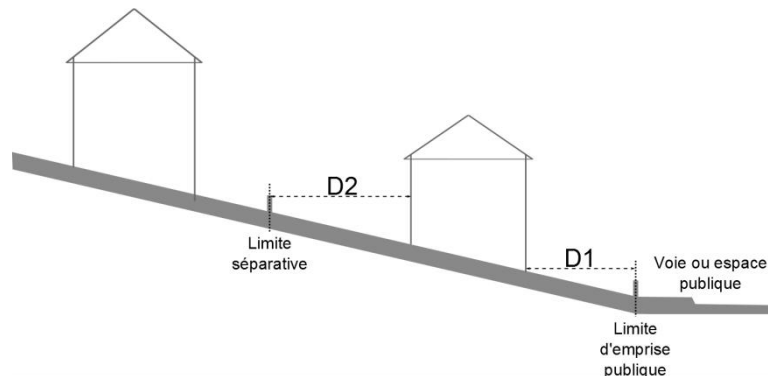
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

#### Mode de calcul

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

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

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



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

### 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.

#### Règles

Constructions à destination d'exploitation forestière	Constructions nouvelles : toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
	<p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.</p>
Constructions à destination d'habitation	Constructions nouvelles, extensions et annexes : Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres.
	<p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.</p>
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Implantations des constructions non règlementée
Exceptions	Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

### N 2.1.4 Implantation des constructions dans la pente

#### *Constructions nouvelles*

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



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

	Caractéristiques des façades et ouvertures	Caractéristiques des toitures
Constructions à destination d'exploitation forestière	Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants.  L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.	Non réglementé
Constructions à destination d'habitation	Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone Ub pour les constructions de même destination.	
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé	

### N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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.

#### *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.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

### N 2.4 STATIONNEMENT

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

## **N 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

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

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

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

Enfin, afin d'éviter la multiplication des accès préjudiciable à la sécurité, la réalisation d'accès directs est à proscrire sur les routes départementales d'intérêt régional ou départemental (notamment la RD935). En l'absence d'autre solution technique de desserte, sur ces axes ainsi que sur les liaisons prioritaires ou à proximité, les accès devront être regroupés et des aménagements particuliers pourraient être demandés pour les sécuriser si nécessaire.

### **N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N 3.2.1 Eau potable**

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

#### **N 3.2.2 Assainissement - Eaux usées**

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

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

#### **N 3.2.3. Eaux pluviales**

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

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

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

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

#### **N 3.2.4 Défense incendie**

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

Dans le cas contraire, le projet sera refusé.

## NUANCIER (SOURCE : SDAP 65)

