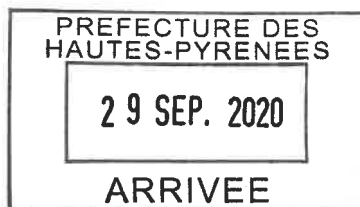


**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-BIGORRE
COMMUNE DE GERDE (HAUTES PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3A – REGLEMENT ECRIT



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 DE GERDE (HAUTES PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3A – REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
Champ d'application	5
Division du territoire en zones	5
Prescriptions	6
Adaptations mineures.....	8
Soumission à autorisation préalable.....	8
Patrimoine archéologique	8
Emplacements réservés (ER).....	9
Prise en compte des risques	9
Application des règles du P.L.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	9
Dispositions applicables aux lotissements	9
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.....	10
Réseaux.....	10
Définitions.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
Zones urbaines Ua et Ub à vocation Mixte.....	13
Ua/Ub 1 Usage des sols et destination des constructions.....	13
Ua/Ub2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	15
Ua/Ub 3 Equipements et réseaux	26
Zones urbaines Uj à vocation de jardins.....	28
Uj1 Usage des sols et destination des constructions.....	28
Uj2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
Uj3 Equipements et réseaux	28
Zones urbaines Uh destinées au confortement des hameaux	29
Uh1 Usage des sols et destination des constructions.....	29
Uh2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
Uh3 Equipements et réseaux.....	29
Zones urbaines UYa et 1AUya a vocation d'activités artisanales et industrielles	30
UYa/1AUya 1 Usage des sols et destination des constructions	30
UYa/1AUya 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
Zones urbaines UYb a vocation de commerces de proximité et de tourisme.....	39

UYb 1 Usage des sols et destination des constructions	39
UYb 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Zones urbaines UEc a vocation d'équipements Collectif	48
UEc 1 Usage des sols et destination des constructions	48
UEc 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
UEc 3 Equipements et réseaux	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Zones a urbaniser 1AU à vocation Mixte.....	51
1AU 1 Usage des sols et destination des constructions	51
1AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
1AU 3 Equipements et réseaux.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
Zones agricoles A.....	65
A 1 Usage des sols et destination des constructions	65
A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
A 3 Equipements et réseaux	77
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79
Zones naturelles N.....	79
N 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	79
N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	81
N 3 Equipements et réseaux	86
NUANCIER (SOURCE : SDAP 65)	88

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 :

<i>Libellé</i>	<i>Descriptif</i>
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
Uya / Uyb	Secteurs dédiés aux activités artisanales (a) et touristiques (b)
Uj	Secteur dédié aux jardins
Uh	Secteur aggloméré de type « hameau » où une densification modérée est possible

Zones à urbaniser

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

Les zones « à urbaniser » sont subdivisées en :

<i>Libellé</i>	<i>Descriptif</i>
1AU / 1AUya	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

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>Libellé</i>	<i>Descriptif</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 ».

PRESCRIPTIONS

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

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

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

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

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

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

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage 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 de GERDE, la commune a choisi d'identifier les éléments suivants :

- **10** constructions, quartiers ou sites au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs culturel, historique et architectural :

<u>N° plan</u>	<u>Description</u>
1	Lavoir
2	Fontaine
3	Fontaine
4	Fontaine
5	Fontaine
6	Fontaine
7	Abreuvoir « Riou Arrouy »
8	Abreuvoir « Hount Pischaca »
9	Point de vue remarquable
10	Point de vue remarquable

- Des boisements et des ripisylves identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique (préservation des continuités notamment) : haies et ripisylve de l'Adour et de l'Adourette et secteurs boisés des versants sont identifiées.

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

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

Pour ces éléments, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression ou la modification des éléments constitutifs de la haie 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.

- ✓ Le bâti remarquable en « éléments remarquables du paysage »

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.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

SOUSSION A AUTORISATION PREALABLE

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

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site 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'article L152-2 du code de l'urbanisme sont reportés et listés sur le plan de zonage.

n°	Objet	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Rue du Cap Deth Teilh : aménagement d'un espace public paysager / stationnement	550.90	Commune
2	Agrandissement cimetière	1130.78	Commune
3	Parking au carrefour de la rue de l'Aiguillon et de l'Avenue Philadelphie	888.85	Commune
4	Aménagement de sécurité (visibilité du carrefour entre l'Avenue du 8 Mai et le Chemin Henri IV)	88.13	Commune

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturel (approuvé le 02/07/2008).

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 justifié. A cet 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/UB 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			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

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

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

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

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

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

Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

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

UA/Ub2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA/Ub 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua/Ub 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Mode de calcul

Niveau

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

Hauteur sous sablière (cf. Figure 1)

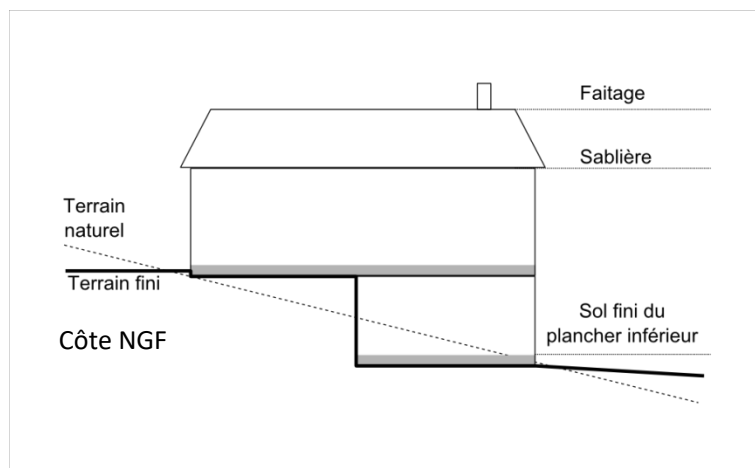
Elle correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

Hauteur au faitage (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 1 – Définition des hauteurs



Règles

	Ua	Ub
Pour les constructions neuves	<p>La hauteur des bâtiments maximale est de 10 m au faîtage ou 7.50 sous sablière.</p> <p>En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé par le service instructeur.</p>	<p>✓ Entre 0 et 3 mètres des limites séparatives et arrières, la hauteur maximale sous sablière est limitée à 4 mètres.</p> <p>✓ Au-delà de 3 mètres des limites séparatives et en bordure des voies publiques et privées et des emprises publiques, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage ou 7.50 sous sablière.</p> <p>En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé par le service instructeur.</p>
Pour les constructions existantes et leurs extensions	<p>La hauteur est limitée à 10 mètres maximum au faitage ou 7.50 sous sablière pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.</p> <p>Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.</p>	<p>La hauteur est limitée à 10 mètres maximum au faitage ou 7.50 sous sablière pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.</p> <p>Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant. La règle des constructions neuves s'applique également à proximité des limites séparatives.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.</p>
Pour les annexes (construction inf. 20 m²)	La hauteur des annexes est limitée à 4.00 mètres sous sablière.	

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

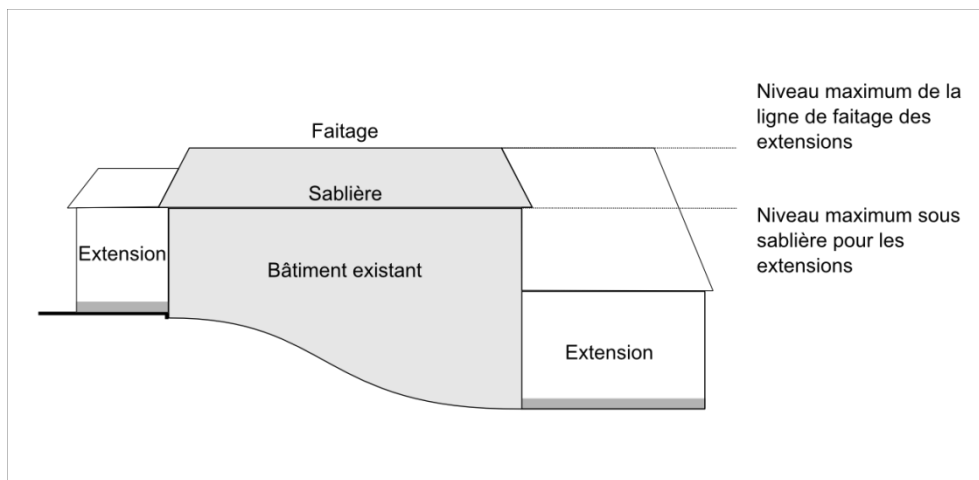
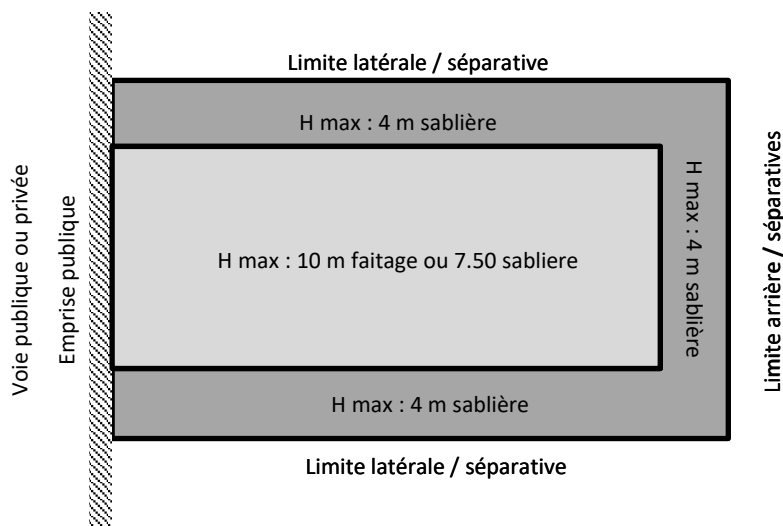


Figure 33 – Hauteurs autorisées par rapport aux reculs vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UB



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

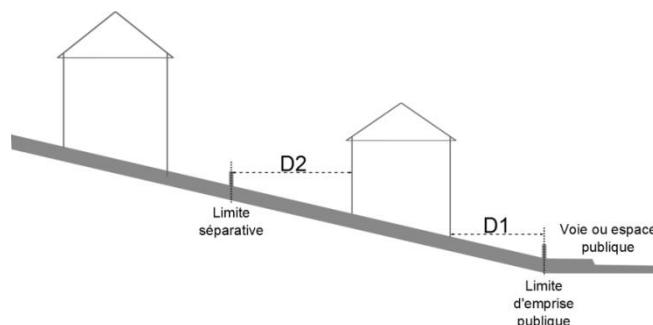
Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

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 4) 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 4 – Mode de calcul des distances prises en compte pour les règles d'alignement



Règles

Constructions nouvelles

	Ua	Ub	Cas particulier des voies suivantes : RD208 (Avenue du 8 Mai) RD8 (Avenue des Pyrénées) VC9 (Rue de l'Aiguillon) VC10 (Avenue Philadelphie)
Règle	Toute construction nouvelle ainsi que ses clôtures doivent être implantées pour tous ses niveaux, en alignement d'une voie ou de l'emprise publique. Un recul est autorisé à condition qu'un mur de clôture de minimum 1.60 mètres de hauteur est édifié en limite de la voie ou de l'emprise publique.	Toute construction nouvelle doit s'implanter soit en limite, soit en recul avec un minimum de 3 mètres	Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies citées en objet.

Constructions existantes

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

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

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol :

	Ua	Ub	Cas particulier des voies suivantes : RD208 (Avenue du 8 Mai) RD8 (Avenue des Pyrénées) VC9 (Rue de l'Aiguillon) VC10 (Avenue Philadelphie)
Règle	<p>Si l'extension rapproche la construction de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit un alignement avec celles-ci est obligatoire ○ Soit l'édification d'un mur de clôture d'au minimum 1.60 mètres est obligatoire <p>Si l'extension rapproche la construction des limites latérales et arrière, le recul initial de la construction vis-à-vis de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique peut être conservé.</p>	<p>La règle générale pour les constructions neuves de la zone Ub s'applique.</p>	<p>Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres devra être conservé.</p>

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- Pour le cas particulier des piscines qui doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies publiques ou privées ou de l'emprise publique.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante implantée en retrait ; dans ce cas, une implantation en retrait dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisé selon le caractère avoisinant des lieux.
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.
- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

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

Constructions nouvelles et annexes :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Sur une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement :
 - o Soit en limite séparative
 - o Soit à au moins 3 mètres des limites
- Au-delà de 12 mètres de profondeur à partir de l'alignement : les constructions doivent respecter un recul de H/2 avec un minimum de 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 peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- Pour les piscines qui doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies publiques ou privées ou de l'emprise publique.
- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

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

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	<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 30m².</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 m² d'emprise au sol peuvent être recouverte d'un matériau transparent sur la totalité de la façade.</p>	
Annexes	<p>Annexe jusqu'à 20 m² : non règlementée</p> <p>Annexe à partir de 20 m² : 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^{er} étage ou par un élément d'ornementation de façade séparant le rez-de-chaussée de l'étage lorsqu'il existe (corniche, bandeau).

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

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

Ua/Ub 2.2.2. Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles et extensions

La toiture sera obligatoirement de 2 pentes minimum. Les toits plats sont interdits sauf s’ils sont végétalisés.

Les matériaux de couverture doivent être de type ardoise, en particulier pour la couleur, la texture, et l’épaisseur du matériau employé ; le format des éléments constitutifs de la couverture doit être voisin de 24 x 40 cm.

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120 % sauf pour les toits plats.

Constructions existantes

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

Extensions et annexes

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

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

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s’appliquent pour les constructions nouvelles, à l’exception

- Des vérandas jusqu’à 30 m² d’emprise au sol où les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et une pente de toit inférieure est autorisée.
- Des annexes :
 - o De 10 m² et moins : non réglementé
 - o De plus de 10 m² et jusqu’à 20 m² : une pente de toit plus faible est autorisée ainsi qu’un revêtement couleur ardoise (entre 30 et 120 %).
 - o A partir de 20 m² : la règle des constructions nouvelles s’applique.

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.

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 :

Hauteur clôture opaque	Entre 1.60 m et 1.80 m
Hauteur clôture semi-opaque	Partie opaque entre 0.90 et 1.10 cm Surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage (gris, blanc ou vert) Hauteur totale maximale : 1.80 m
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Grillage (Vert, blanc, gris) Planelle autorisée d'une hauteur maximale de 10 cm Hauteur totale maximale : 1.80 m
Portails	Hauteur maximum : 2 mètres Couleur choisie dans le nuancier des menuiseries en annexe

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.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

Adaptation de la clôture à la pente

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

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

Ua/Ub 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

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

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

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

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

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

Ua/Ub 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

	Ua	Ub
Règle	Le coefficient de biotope est de 10 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée).	Le coefficient de biotope est de 40 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée).

Ua/Ub 2.3.3 Terrassements

Règle

Les terrassements sont limités au strict minimum sur justification technique 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.

UA/UB 2.4 STATIONNEMENT

Règle

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au plus 25 m².

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

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

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

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

Exceptions

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

UA/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, l'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes (sauf pour les voies en impasse desservant 2 logements ou moins) : 8 mètres minimum de plateforme et 5 mètres minimum de chaussée. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain (justifications à fournir).

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

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

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

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

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

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

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

Ua/Ub 3.2.4 Réseaux divers

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

Ua/Ub 3.2.5 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie (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 annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes 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 UH DESTINEES AU CONFORTMENT DES HAMEAUX

La zone Uh correspond aux secteurs de hameaux existants pouvant être renforcés par quelques constructions supplémentaires.

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.

UH1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de la zone UB s’appliquent.

UH2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles de la zone UB s’appliquent.

UH3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles de la zone UB s’appliquent.

ZONES URBAINES UYA ET 1AUYA A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Les zones UY et 1AUya correspondent aux secteurs réservés aux activités commerciales, industrielles ou artisanales, à court et moyen termes.

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.

UYA/1AUYA 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		
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Equipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public			X	

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
	Entrepôt			X	
	Bureau			X	
	Centre de congrès et d'exposition			X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

UYA/1AUYA 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol

Mode de calcul

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

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

Règle

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

Exceptions

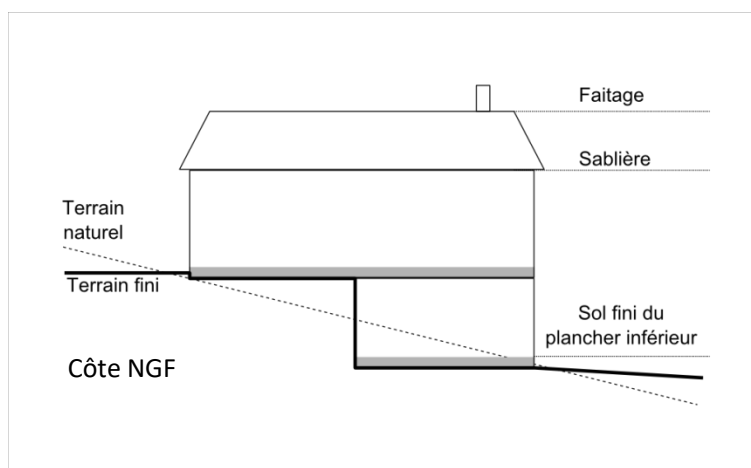
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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

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



Constructions à usage d'habitation :

- Constructions nouvelles (nécessaires au gardiennage de l'activité) : obligatoirement 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 3 mètres.

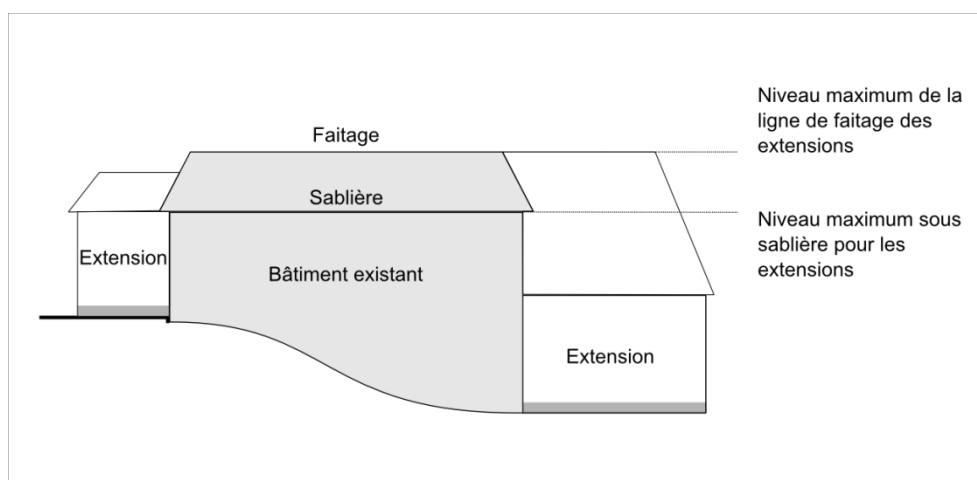
Constructions à usage d'activités :

La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$). Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres au faitage.

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

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

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



Exceptions

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

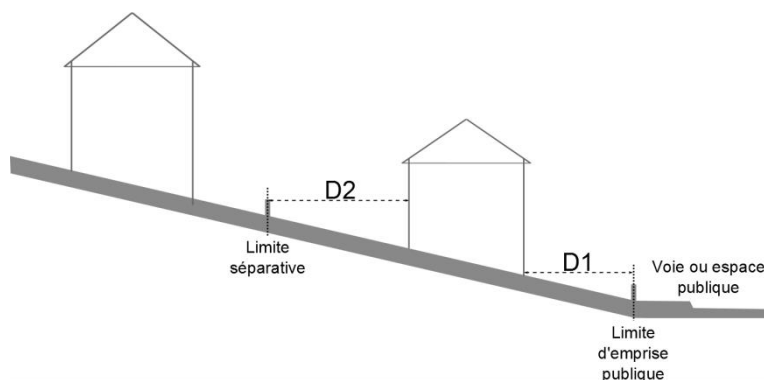
UYa 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Mode de calcul

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

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

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



Exceptions

De plus, une implantation différente peut être accordée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

UYa 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

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

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

Constructions nouvelles

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

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

UY 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

D'une manière générale

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

UY 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Sont autorisés :

- Les toitures en ardoises
- Les toitures en bac acier nervuré de teinte ardoise

UY 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Type de clôture

Les clôtures seront obligatoirement des clôtures transparentes composées d'un grillage souple ou rigide de teinte grise, blanche ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80,

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

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

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

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

UY 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

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

Règle

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

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

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20 % 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 plus 25 m².

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

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

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

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

Exceptions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assainissement - Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie (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 UYB A VOCATION DE COMMERCE DE PROXIMITÉ ET DE TOURISME

Les zones UYb correspondent aux secteurs réservés aux activités touristiques de type hébergement touristique / camping. Les installations de commerces de proximité sont autorisées.

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.

UYB 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		

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

UYB 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UYB 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UYb 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol

Mode de calcul

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

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

Règle

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

Exceptions

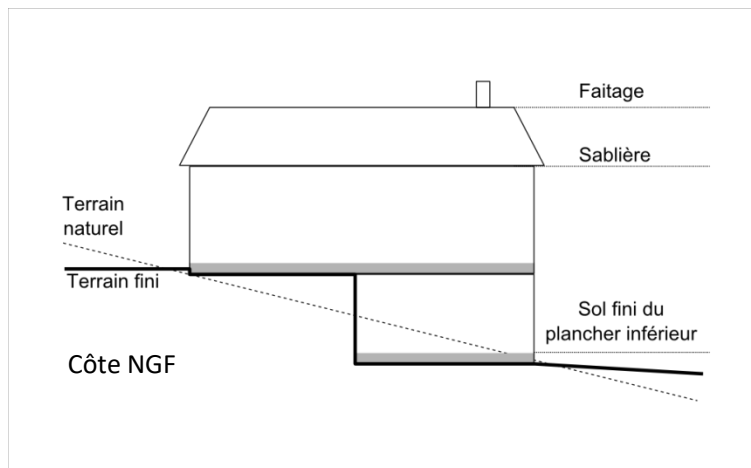
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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

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



Constructions à usage d'habitation :

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

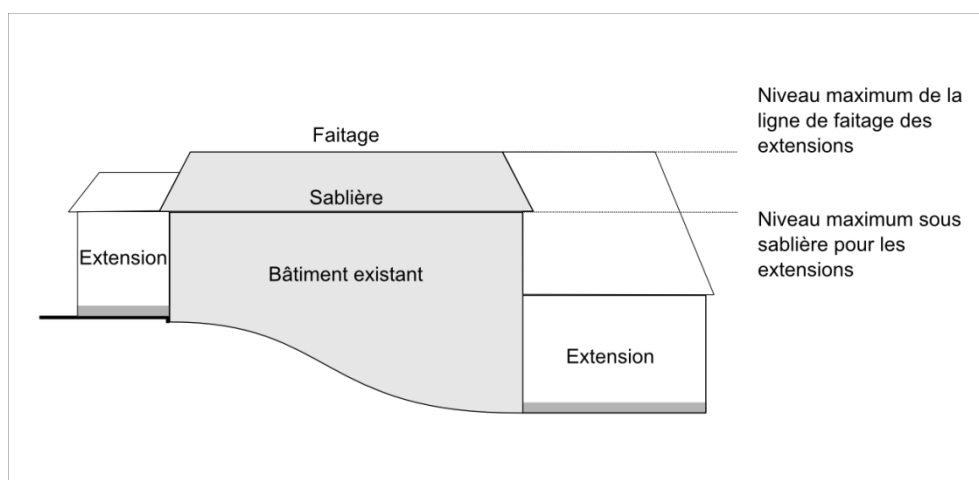
Constructions à usage d'activités :

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 de 10 mètres au faitage.

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

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

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



Exceptions

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

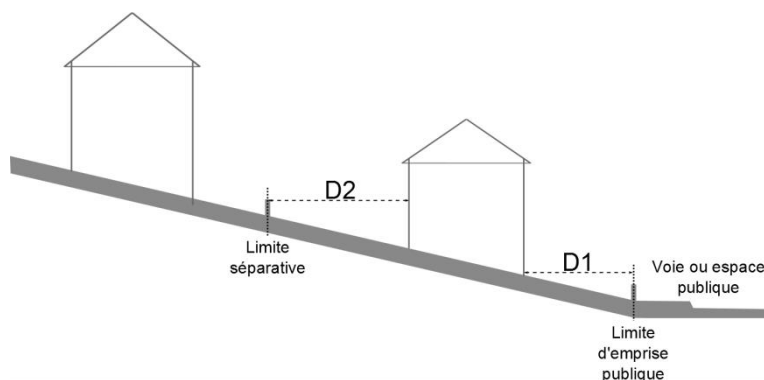
UYb 2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Mode de calcul

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

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

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



Exceptions

De plus, une implantation différente peut être accordée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

UYb 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

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

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

Constructions nouvelles

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

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

UYB 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UYb 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 architecture, 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.

UYb 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Non réglementé

UYb 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Type de clôture

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

Exceptions et cas particuliers

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

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

UYB 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, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

UYB 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

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

Règle

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

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

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

UYB 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 plus 25 m².

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

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

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

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

Exceptions

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

UYB 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.

UYB 3-2 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

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

Assainissement - Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie (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 COLLECTIF

Les zones UEc correspond 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		
	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 URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

L'habitat accessoire (de type « logement pour gardiennage) devra s'intégrer aux dits équipements et en être indissociables.

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.

UEC 3-2 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie (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.

Les constructions u 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
Hébergement hôtelier et touristique			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

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

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

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

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
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 URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

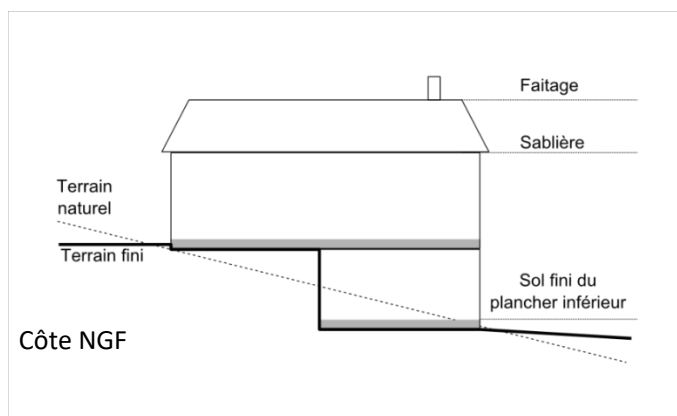
Elle correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

Hauteur au faitage

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

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

Figure 5 – Définition des hauteurs



	1AU
Pour les constructions neuves	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre 0 et 3 mètres des limites séparatives et arrières, la hauteur maximale sous sablière est limitée à 4 mètres. ✓ Au-delà de 3 mètres des limites séparatives et en bordure des voies publiques et privées et des emprises publiques, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faitage ou 7.50 sous sablière. <p>En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé par le service instructeur.</p>
Pour les constructions existantes et leurs extensions	<p>La hauteur est limitée à 10 mètres maximum au faitage ou 7.50 sous sablière pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.</p> <p>Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant. La règle des constructions neuves s'applique également à proximité des limites séparatives.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.</p>
Pour les annexes (construction inf. 20 m²)	<p>La hauteur des annexes est limitée à 4.00 mètres à la sablière.</p>

Figure 6 – Niveau maximum autorisé des faitages pour les extensions des constructions existantes

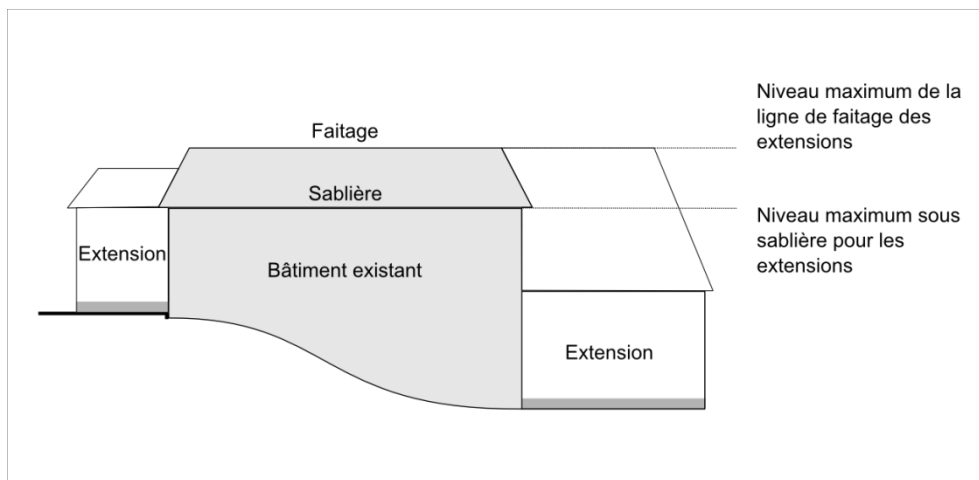
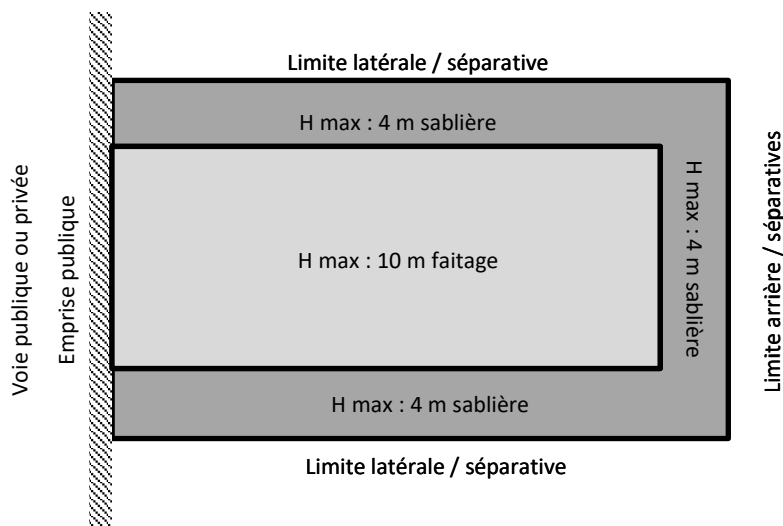


Figure37 – Hauteurs autorisées par rapport aux reculs vis-à-vis des limites séparatives pour les zones 1AU



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

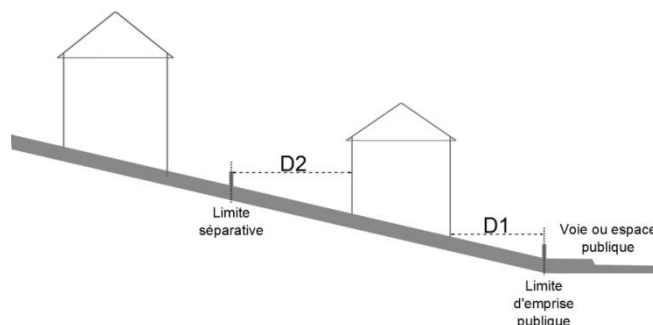
Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

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 48) 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 nouvelles

	1AU	Cas particulier des voies suivantes : RD208 (Avenue du 8 Mai) RD8 (Avenue des Pyrénées) VC9 (Rue de l'Aiguillon) VC10 (Avenue Philadelphie)
Règle	Toute construction nouvelle peut s'implanter soit en limite, soit en recul avec un minimum de 3 mètres	Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies citées en objet.

Constructions existantes

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

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

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol :

	1AU	Cas particulier des voies suivantes : RD208 (Avenue du 8 Mai) RD8 (Avenue des Pyrénées) VC9 (Rue de l'Aiguillon) VC10 (Avenue Philadelphie)
Règle	La règle générale pour les constructions neuves de la zone 1AU s'applique.	Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres devra être conservé.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- Pour les piscines qui doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies publiques ou privées ou de l'emprise publique.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante implantée en retrait ; dans ce cas, une implantation en retrait dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisé selon le caractère avoisinant des lieux.
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.
- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

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 :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Sur une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement :
 - o Soit en limite séparative
 - o Soit à au moins 3 mètres des limites
- Au-delà de 12 mètres de profondeur à partir de l'alignement : les constructions doivent respecter un recul de H/2 avec un minimum de 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 peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- Pour les piscines qui doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies publiques ou privées ou de l'emprise publique.
- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

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

1AU 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles et existantes et extensions

	<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 30m².</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</p>

	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 ² d'emprise au sol peuvent être recouverte d'un matériau transparent sur la totalité de la façade.
Annexes	Annexe jusqu'à 20 m ² : non réglementée Annexe de plus de 20 m ² : 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^{er} étage ou par un élément d'ornementation de façade séparant le rez-de-chaussée de l'étage lorsqu'il existe (corniche, bandeau).

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

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

1AU 2.2.2. Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles et extensions

La toiture sera obligatoirement de 2 pentes minimum. Les toits plats sont interdits sauf s'ils sont végétalisés.

Les matériaux de couverture doivent être de type ardoise, en particulier pour la couleur, la texture, et l'épaisseur du matériau employé ; le format des éléments constitutifs de la couverture doit être voisin de 24 x 40 cm.

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120 % sauf pour les toits plats.

Constructions existantes

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

Extensions et annexes

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

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

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception

- Des vérandas jusqu'à 30 m² d'emprise au sol où les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et une pente de toit inférieure est autorisée.
- Des annexes :
 - o De 10 m² et moins : non réglementé
 - o De plus de 10 m² et jusqu'à 20 m² : une pente de toit plus faible est autorisée ainsi qu'un revêtement couleur ardoise (entre 30 et 120 %).
 - o A partir de 21 m² : la règle des constructions nouvelles s'applique.

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 :

Hauteur clôture opaque	Entre 1.60 m et 1.80 m
Hauteur clôture semi-opaque	Partie opaque entre 0.90 et 1.10 cm Surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage (gris, blanc ou vert) Hauteur totale maximale : 1.80 m
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Grillage (Vert, blanc, gris) Planelle autorisée d'une hauteur maximale de 10 cm Hauteur totale maximale : 1.80 m
Portails	Hauteur maximum : 2 mètres Couleur choisie dans le nuancier des menuiseries en annexe

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.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

Adaptation de la clôture à la pente

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

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

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 sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

	1AU
Règle	Le coefficient de biotope est de 40 % minimum (emprise minimum de la parcelle non

	impermeabilisée).
--	-------------------

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. Une place de stationnement occupe au plus 25 m².

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

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

	fonction de leur destination ou de leur nature selon leur implantation ou leurs modalités d'exploitation prévisibles.
--	---

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

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

Exceptions

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

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, l'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes (sauf pour les voies en impasse desservant 2 logements ou moins) : 8 mètres minimum de plateforme et 5 mètres minimum de chaussée. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain (justifications à fournir).

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

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

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

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

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

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

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

1AU 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.

1AU 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.

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 (bâtiments étoilés).

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		X		Ainsi que toutes les constructions s'y référant / activités de diversification
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 URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol

Mode de calcul

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

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

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

Constructions à usage agricole et forestière	Emprise au sol non règlementée.
Constructions à usage d'habitation y compris annexes et extensions	<ul style="list-style-type: none"> - Pour une construction d'une <u>nouvelle habitation</u> pour le logement d'un agriculteur (liée au fait que ce soit autorisé uniquement si nécessaire et liée à une activité agricole) : <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol de la construction en question (en prenant en compte ses annexes) est limitée à <u>200 m² d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principale et annexes), à <u>l'exception des piscines</u> - La construction doit se situer à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie. - Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : <ul style="list-style-type: none"> - <u>L'extension</u> de ces constructions et leurs <u>annexes</u> sont autorisées dans la limite de <u>25 %</u> de la surface de plancher du bâtiment existant et de <u>100 m² d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principales et annexes) - Et pour les <u>annexes</u>, à l'exception des piscines, à condition de se situer à moins de <u>30 mètres</u> du bâtiment principal pour une surface maximale de 30 m² (hors piscines).
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

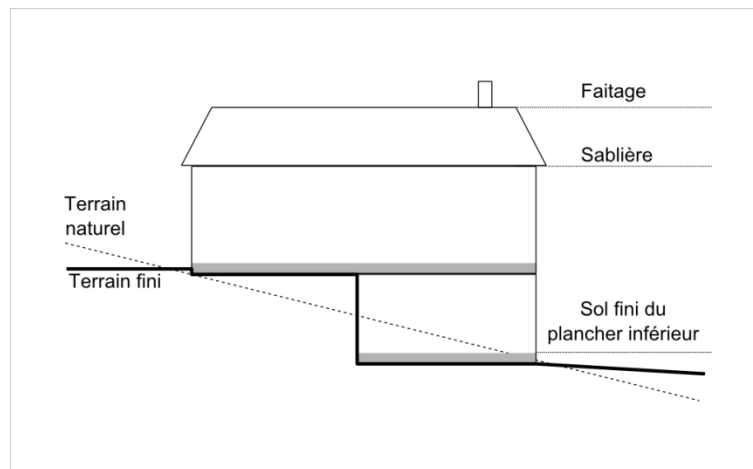
Mode de calcul (cf. Figure 9)

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

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

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

Figure 9 – Définition des hauteurs



Constructions à usage agricole et forestière	13 m maximum au faitage
Constructions à usage d'habitation y compris annexes et extensions	Les règles de la zone Ub s'appliquent.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé

A 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Mode de calcul

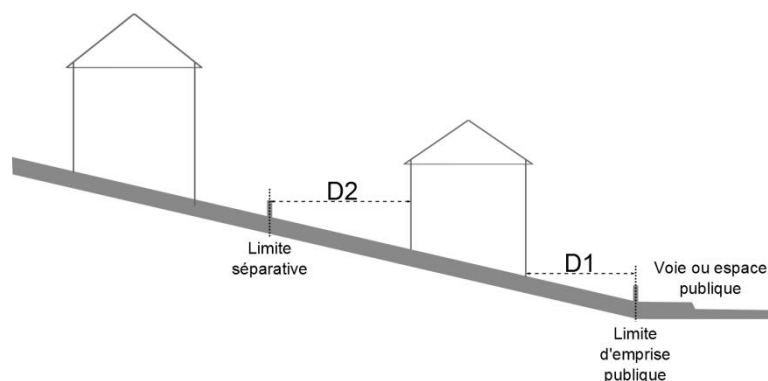
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

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 10) 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 10 – Mode de calcul des distances prises en compte pour les règles d'alignement



RèglesConstructions à usage agricole

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

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

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

Constructions à usage d'habitation y compris annexes et extensions*Constructions nouvelles - Extensions*

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

Constructions existantes

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

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

Annexes

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

Exceptions

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

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

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma Figure 10) 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.

RèglesConstructions à usage agricole*Constructions nouvelles*

Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée avec un recul au moins égal à 5 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 y compris annexes et extensions

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle peut être implantée :

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

Constructions existantes

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

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

Extensions et annexes

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

Exceptions

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

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas 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 30 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

A 2.1.5 Implantation des constructions dans la pente - Terrassements

Constructions nouvelles

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

A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à usage agricole

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

Sont privilégiés :

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

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

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

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services, y compris les extensions et les annexes

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 y compris annexes et extensions

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

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

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

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

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

Clôtures liées aux constructions à usage d'habitation y compris annexes et extensions

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.

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 avec des mailles plus fines autorisées.

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

Uniquement pour les constructions à usage d'habitation y compris annexes et extensions :

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 sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

A 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

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

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

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

A 2.3.2 Espaces non bâtis

Constructions nouvelles à usage agricole

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

- Implantation en appui sur une masse boisée pour les constructions de gabarit important,
- Arbres de haute tige aux abords du bâtiment,

- Haies jalonnant les chemins d'accès et entourant les aires de stockage.

A 2.4 STATIONNEMENT

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

A 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 3.2.1 Eau potable

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

A 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

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

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

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

A 3.2.3 Eaux pluviales

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

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

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

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

A 3.2.4 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie (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.

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
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			

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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole	X			
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 URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol :

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

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

Constructions à usage sylvicole	Emprise au sol non réglementée.
Constructions à usage d'habitation y compris annexes et extensions	<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"> - <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 m² d'emprise au sol</u> de l'ensemble des constructions (principales et annexes) - Et pour les <u>annexes</u>, à l'exception des piscines, à condition de se situer à moins de <u>30 mètres</u> du bâtiment principal pour une surface maximale de 30 m² (hors piscines).
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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 m² d'emprise au sol.</p>

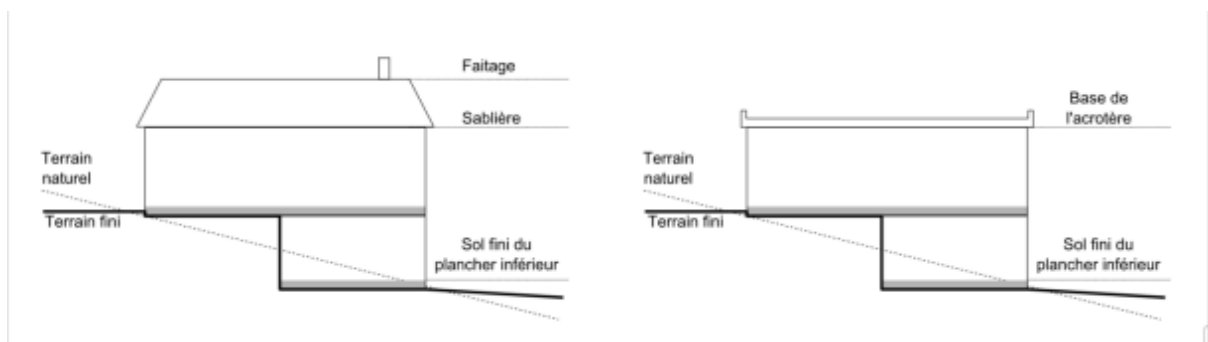
Hauteur :

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

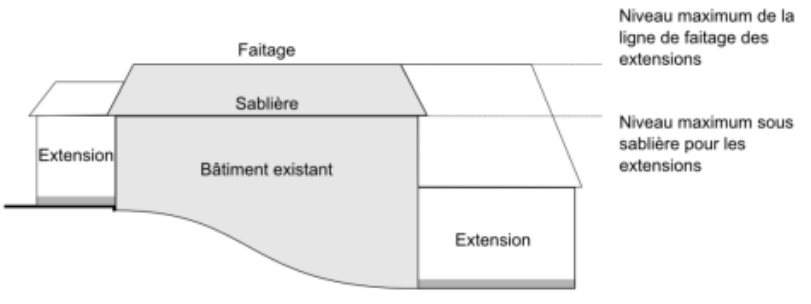
- ✓ La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.
- ✓ La hauteur au faîtage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur 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 faîtage est limitée à 10 mètres maximum.
	Constructions existantes : En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.
	Extensions : la hauteur au faîtage 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 :

	
<p>Constructions à destination d'habitation, extensions et annexes</p>	<p>Les règles de la zone Ub s'appliquent.</p>
<p>Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : hauteur des constructions non réglementée.</p> <p>Pour les autres équipements recevant du public (Uy) : maximum 3.50 m à la sablière.</p>

N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

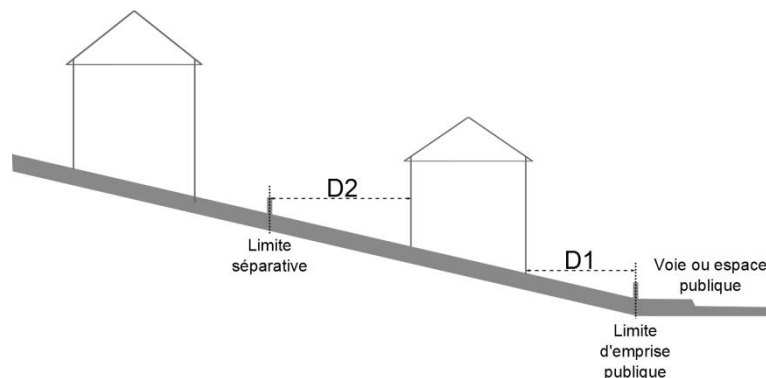
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

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.



Règles*Constructions à usage forestier*

Un recul minimum de 5 m est imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux sur les voies et emprises publiques.

Exceptions

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

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparativesMode 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 usage forestier*

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

Exceptions

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

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

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 plate-forme.

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

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.

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services, y compris les extensions et les annexes

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

N 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Constructions à usage forestier :**

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services, y compris les extensions et les annexes :

Les règles de la zone UB s'appliquent.

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.

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.

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 avec des mailles plus fines.

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

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

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

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

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

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

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.

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)

