



Envoyé en préfecture le 29/03/2023

Reçu en préfecture le 29/03/2023

Publié le

ID : 064-200039204-20230327-CCCLCLO_2023_068-DE

S²LO



COMMUNE D'ARTIX
(PYRENEES ATLANTIQUES)

PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé le 28/05/2019
Modification simplifiée n°1 prescrite le 22/09/2022
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/03/2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
Champ d'application.....	5
Division du territoire en zones	5
Prescriptions.....	6
Adaptations mineures et dérogations.....	7
Soumission à déclaration ou autorisation préalable.....	7
Patrimoine archéologique	7
Emplacements réservés (ER)	8
Prise en compte des risques.....	8
Application des règles du P.L.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un ou plusieurs terrains devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	8
Dispositions applicables aux lotissements	8
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	9
Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement	9
Réseaux	9
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	9
Définitions	9
Règles de calcul applicables à toutes les zones.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Zones urbaines UA à vocation Mixte	13
UA1 Usage des sols et destination des constructions	13
UA2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	15
UA3 Equipements et réseaux	22
Zones urbaines UB à vocation Mixte	24
UB1 Usage des sols et destination des constructions	24
UB 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
UB 3 Equipements et réseaux	32
Zones urbaines UY à vocation d'activités artisanales et industrielles	34
UY 1 Usage des sols et destination des constructions	34
UY 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
UY 3 Equipements et réseaux.....	39
Zones urbaines UEC à vocation d'équipements publics et d'intérêt Collectif	41

UEC 1 Usage des sols et destination des constructions	41
UEC 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
UEC 3 Equipements et réseaux	42
Zones urbaines UT à vocation d'équipements autoroutiers et ferroviaires	44
UT 1 Usage des sols et destination des constructions	44
UT 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
UT 3 Equipements et réseaux.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
Zones a urbaniser 1AU à vocation Mixte	47
1AU1 Usage des sols et destination des constructions	47
1AU2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
1AU 3 Equipements et réseaux	54
Zones à urbaniser 2AU	56
2AU 1 Usage des sols et destination des constructions	56
2AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
2AU 3 Equipements et réseaux	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	58
Zones agricoles A	58
A 1 Usage des sols et destination des constructions.....	58
A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
A 3 Equipements et réseaux.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	70
Zones naturelles N	70
N 1 Usage des sols et destination des constructions	70
N 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
N 3 Equipements et réseaux.....	78
NUANCIER DES FACADES	80

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 :

- Des zones UA qui correspondent au secteur aggloméré ancien existant à vocation mixte (habitat, service, commerce) où les bâtiments sont construits en ordre continu ou semi-continu. 3 sous-secteurs permettent d'autoriser des reculs par rapport à l'alignement différent : UAa, UAb et UAc (commerces en RDC obligatoires).
- Une zone UB qui correspond aux secteurs d'extension urbaine, à vocation mixte (habitat, service, commerce, artisanat sans risques de nuisances).
- Une zone UY qui correspond à un secteur dédié aux activités source de nuisances.
- Une zone UEC qui correspond aux équipements collectifs
- Une zone UT à usage de transports (autoroute, voie ferrée)

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 :

- zones 1AU à vocation dominante d'habitat, services et commerces, destinées à être urbanisées à court ou moyen terme ;
- zones 2AUM destinées à être urbanisées après modification du P.L.U. ;
- zones 2AUR destinées à être urbanisées après révision du P.L.U. ;

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.

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.

Elles sont subdivisées en :

- zones N, correspondant aux secteurs boisés des versants ainsi qu'aux cours d'eau et leurs rives ;
- Zone Nj correspond à un secteur dédié à des jardins familiaux.

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.

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Il n'existe pas sur la commune de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

Recul vis-à-vis des cours d'eau

Un recul de 6 mètres de chaque côté des berges des cours d'eau est obligatoire dans toutes les zones du P.L.U.

Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Conformément à l'article L151-13, le P.L.U. peut identifier au sein des zones naturelles et agricoles des «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées» (STECAL).

Éléments 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 d'ARTIX a choisi d'identifier 8 constructions au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs culturels, historiques et architecturaux.

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 dûment justifiée.

Ainsi, il est possible de restaurer les édifices et/ou d'en changer leur destination à condition de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine (volume, ouverture, exposition, aspects,...).

Les éléments identifiés sont décrits dans l'analyse patrimoniale présente en annexe du rapport de présentation :

- P1 : Eglise d'Artix
- P2 : L'ancien relais de diligence et ses dépendances en galets
- P3 : Le château Ségure
- P4 : L'ancienne gendarmerie et ses dépendances
- P5 : La maison Toulet et ses dépendances
- P6 : La Castanhere et ses dépendances
- P7 : La cité ouvrière SCIAL
- P8 : La cité des employés du Casterot

ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations dans les limites autorisées par le 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 DECLARATION OU AUTORISATION PREALABLE

Les clôtures, ravalement de façade et démolitions sont soumis à déclaration ou autorisation préalable pour des raisons patrimoniales et paysagères.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations 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, l'avis du Préfet représenté par Mr le Conservateur Régional de l'Archéologie est requis.

EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

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

N°	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Elargissement à 12 mètres de plate-forme de la rue du Caudaüs reliant l'avenue de Cescau à l'avenue des Pyrénées.	420.19 m ²	Commune
2	Elargissement et redressement à 10 m de plate-forme de l'Avenue des Pyrénées.	417.28 m ²	Commune
3	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.	7325.50 m ²	Commune

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Inondations

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (approuvé le 04/08/2003) : aléa inondation par le Gave et ses affluents.

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 sismique modéré. A ce titre, les constructions devront respecter les règles antisismiques prévues par la loi.

Remontée de nappe

La commune est exposée au risque de remontée de nappe. Dans les zones impactées, certaines mesures pourront être imposées lors des demandes d'urbanisme : rehausse et résistance des planchers, interdiction de création de cave, mise hors d'eau des équipements sensibles,...

APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN OU PLUSIEURS TERRAINS DEVANT 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 lot ou unité foncière nouvellement créée (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.

TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

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

RESEAUX

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris, sans tenir compte des prescriptions édictées par les articles du règlement de chaque zone.

Néanmoins, le traitement des ouvrages en superstructure, notamment bâtis, garantit autant que faire se peut, et dans la limite des contraintes techniques propres à chaque type d'ouvrage, leur insertion dans le paysage.

DEFINITIONS

Accès

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

Alignement

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

Annexe

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

Clôture opaque

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

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

Clôture semi-opaque

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

Clôture transparente

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

Contiguïté entre deux constructions

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

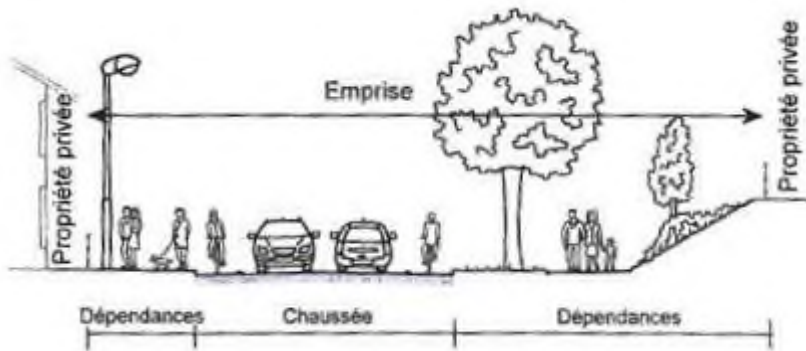
Les terrasses de plain-pied ne sont pas constitutives d'emprise au sol, alors que les types de terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- 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 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.

Emprise de la voirie - Chaussée

L'emprise de la voirie correspond à la surface de terrain située entre 2 propriétés privées et affectée à la route et à ses dépendances.

La chaussée correspond à la partie de la route utilisée pour la circulation des véhicules, y compris bandes cyclables et voies réservées à certains types de véhicules.



Source : CEREMA

Extension

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

On distingue :

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

Faitage

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

Limites parcellaires

Ensemble des limites d'une parcelle ou unité foncière, 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 séparatives latérales et de fond de parcelle)

Sablière

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

Sous-sol

Etage dont le plancher est situé en dessous du niveau du terrain naturel.

Surface imperméabilisée

Sont comptabilisées comme surfaces imperméabilisées :

- la surface correspondant à la projection verticale du volume de la ou des constructions présentes ou projetées sur le terrain, tous débords et surplombs inclus ;
- la surface correspondant à la projection verticale des surfaces bétonnées ou recouvertes de matériaux imperméables tels qu'enrobés, bicouches, asphalte, pavés avec joints imperméables : piscine, terrasse, allées, etc.
- les noues et bassins tampon, ces structures ayant un rôle de réservoir.

Bâtiment d'habitation collectif (définition du CERTU – Code de l'urbanisme)

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de 2 logements distincts desservis par des parties communes bâties.

REGLES DE CALCUL APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Concernant les hauteurs :

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.

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.

Définition des hauteurs :

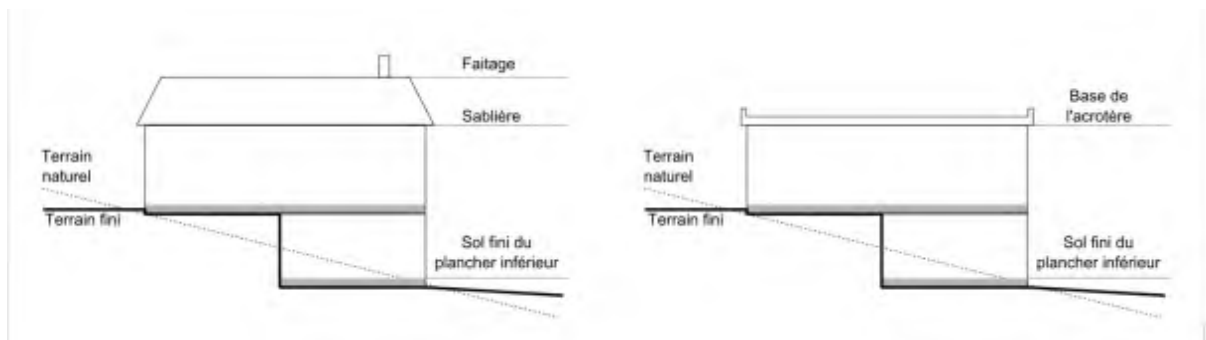
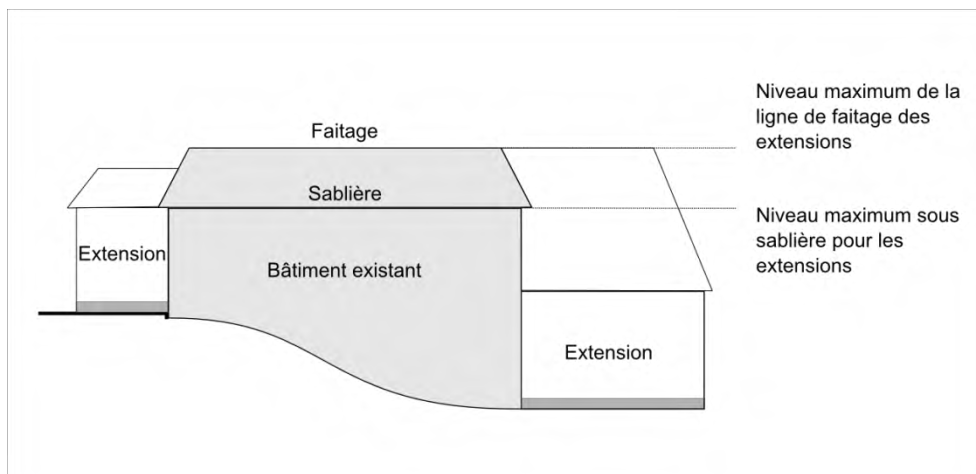


Schéma des hauteurs autorisées pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol :



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES UA 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. Elle recouvre :

- La zone UAa avec des constructions à l'alignement.
- La zone UAb où les constructions en recul sont autorisées sous conditions.
- La zone UAc où les constructions en recul sont autorisées sous conditions et où les commerces sont obligatoires en rez-de-chaussée.

Les servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

UA1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UA 1.1 DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES, SOUS CONDITIONS

SONT AUTORISES :

Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	UAa et UAb : sans condition UAc : Uniquement si le RDC est occupé par des commerces de proximité de type artisanat et commerces de détails
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

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Commerce de gros			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
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			
Entrepôt	X			
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			
Exploitation forestière	X			

UA 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

A défaut d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définissant des objectifs en la matière, toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au moins un logement locatif social ou destiné à l'accession à la propriété par tranche de 10 logements.

UA2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ Ne sont pas soumises aux dispositions des articles suivants :

Les vérandas

Les serres

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics services publics ou d'intérêt collectif.

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

UA 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1 Volumétrie et hauteur

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 10,00 mètres à l'égout du toit.

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

➤ en cas de reconstruction à l'identique, d'aménagement ou d'extension d'un immeuble existant ;

UA 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Règles

	<u>UAa</u>	<u>UAb et UAc</u>
Constructions nouvelles	Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques.	Les constructions sont implantées : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ; ○ Soit en recul si elles sont parallèles à la voie et si un mur maçonné est implanté à l'alignement, d'une hauteur de 0.70 m minimum.
Constructions existantes	Les extensions, reconstructions ou surélévations pourront être réalisées en conservant le recul initial.	
Annexes	L'implantation des annexes à l'exception des piscines n'est pas réglementée. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.	

Exceptions

Cas particulier de l'avenue de la 2^{ème} DB : les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et parallèle à la voie.

Une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- En cas de reconstruction, d'aménagement, d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

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

UA 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions nouvelles

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres.
- En cas de recul, il sera appliqué la règle de prospect : $D = H - 3$

Constructions existantes

Pour les zones UAa : En cas de reconstruction, extension, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives est conservée.

Pour les zones UAb et UAc : En cas de reconstruction, extension, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

Piscine

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

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

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

UA 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

Constructions nouvelles et existantes

D'une manière générale, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la situation, la forme ou la dimension des lots, ainsi que l'implantation, l'architecture, les 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.

L'ordonnancement des façades doit faire l'objet d'une réflexion afin de proposer des proportions agréables à l'œil : les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Pour les constructions existantes et en cas de percements de nouvelles fenêtres, les logiques initiales d'ordonnancement du bâtiment et l'organisation des travées d'ouverture doivent être respectées et un travail de dessin des façades pourra être réalisé afin de concevoir des proportions satisfaisantes pour l'œil.

Des exceptions peuvent être accordées pour les baies vitrées, fenêtres de toit ou les fenêtres de petite dimension, sous réserve de respecter une logique d'ordonnancement et d'équilibre des façades : alignement des ouvertures entre les différents niveaux, rythme des travées.

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

La couleur des enduits pour les logements doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe reproduit en fin de règlement.

Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient enduites dans une teinte en harmonie avec celles du bâti environnant.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit pour les constructions à usage d'habitation.

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.

Extensions et annexes

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

UA 2.2.2. Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

Pour l'habitat <u>individuel</u>	Pour l'habitat <u>collectif</u> (voir définition en préambule) et l' <u>équipement public</u>
<p>Les matériaux de couverture doivent être de type ardoises, tuiles et la toiture doit répondre à la caractéristique suivante :</p> <p>Le volume principal des toitures sera constitué d'au moins deux pans avec une pente de 35 % minimum.</p>	Non réglementé

Les panneaux solaires, sont autorisés.

Constructions existantes

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

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 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 type :

- clôture opaque:

- d'une hauteur maximale comprise entre 1.20 m et 1.60 m le long des voies et emprises publiques et privées.
- d'une hauteur maximale d'1.60 m pour les limites avec le voisinage.
- les chapeaux en tuiles sont autorisés.
- clôture semi-opaque constituée d'un pan plein d'une hauteur comprise entre 80 et 120 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur noir, gris, blanc, vert ou brun ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m.
- clôture transparentes composées d'un grillage de teinte noir, gris, blanc, vert ou brun éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20 cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m ;

L'aspect « galets » ou « enduit traditionnel » est privilégié pour la construction des murs. A défaut, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture.

Exceptions et cas particuliers

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

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et des équipements d'intérêt collectif nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être dépassée.

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

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

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

Plusieurs « éléments remarquables du paysage », noté « P » sur le plan de zonage, sont présents sur cette zone.

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.

UA 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

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

UA 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 2m et sur une longueur de 30m 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 2.4 STATIONNEMENT

Règle pour les constructions nouvelles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 15 m², accès compris.

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

Destinations et sous-destinations	Règles
Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique)	1 place pour 80 m ² de surface de plancher (par tranche entamée) avec au minimum : 1 place / logement 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique
Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, restauration, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma) Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé

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 bureaux, services, artisanat et commerce : 3 m² pour 50 m² de surface de plancher ;

Exceptions

Dans le cas d'un réaménagement, de changement de destination, des places de stationnement seront créées dans la mesure du possible selon les modalités définies ci-dessus.

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.

UA3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque 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 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 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 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

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

UA 3.2.3 Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

UA 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 3.2.5 Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONES URBAINES UB A VOCATION MIXTE

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 servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

UB1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UB 1.1 DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES, SOUS CONDITIONS

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	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
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
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			

UB 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

A défaut d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) définissant des objectifs en la matière, toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au moins un logement locatif social ou destiné à l'accès à la propriété par tranche de 10 logements.

UB 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles suivants :

Les vérandas

Les serres

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

UB 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1 Volumétrie et hauteur

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8,00 mètres à l'égout du toit.

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

- en cas de reconstruction à l'identique, d'aménagement ou d'extension d'un immeuble existant ;

UB 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.

Règles : les règles de recul diffèrent en fonction des voies suivant le tableau ci-dessous.

Voies concernées	Reculs
Avenue Gaston Febus (RD817)	Les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
Rue de Pondix Avenue d'Arthez Rue de Fourticot Avenue de Serres-Sainte-Marie Avenue de Cescau	Les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
Autres voies et emprises publiques	Au minimum à 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Enfin, une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple) ;
- en cas de reconstructions, d'aménagement, d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

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

UB 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparativesConstructions nouvelles

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres.
- En cas de recul, il sera appliqué la règle de prospect : $D = H - 3$

Constructions existantes

En cas de reconstruction, extension, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou de restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.

Piscines

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

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

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

UB 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB 2.2.1 Aspect extérieur des constructions****Constructions nouvelles et existantes**

D'une manière générale, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la situation, la forme ou la dimension des lots, ainsi que l'implantation, l'architecture, les 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.

Pour les constructions existantes et en cas de percements de nouvelles fenêtres, les logiques initiales d'ordonnement du bâtiment et l'organisation des travées d'ouverture doivent être respectées et un travail de dessin des façades pourra être réalisé afin de concevoir des proportions satisfaisantes pour l'œil.

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

La couleur des enduits des habitations doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe.

Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient enduites dans une teinte en harmonie avec celles du bâti environnant.

L'emploi de bardage sur l'ensemble de la construction est interdit ; il pourra néanmoins être autorisé sur une partie, sous réserve de constituer un élément de l'ordonnement des façades.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit pour les constructions à usage d'habitation.

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.

Extensions et annexes

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

UB 2.2.2. Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

Pour l'habitat <u>individuel</u>	Pour l'habitat <u>collectif</u> (voir définition en préambule) et <u>l'équipement public</u>
<p>Les matériaux de couverture doivent être de type ardoises, tuiles et la toiture doit répondre à la caractéristique suivante :</p> <p>Le volume principal des toitures sera constitué d'au moins deux pans avec une pente de 35 % minimum.</p>	Non réglementé

Constructions existantes

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

Extensions et annexes

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.

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 type :

- clôture opaque:
 - o d'une hauteur maximale comprise entre 1.20 m et 1.60 m le long des voies et emprises publiques et privées.
 - o d'une hauteur maximale d'1.60 m pour les limites avec le voisinage.
 - o les chapeaux en tuiles sont autorisés.
- clôture semi-opaque constituée d'un pan plein d'une hauteur comprise entre 80 et 120 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur noir, gris, blanc, vert ou brun ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m.
- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte noir, gris, blanc, vert ou brun éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20 cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m ;

L'aspect « galets » ou « enduit traditionnel » est privilégié pour la construction des murs. A défaut, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture.

Exceptions et cas particuliers

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

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et des équipements d'intérêt collectif nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être dépassée.

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

UB 2.2.4 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 ; les façades devront être revêtues d'un enduit et non d'un bardage, la teinte étant choisie dans la palette figurant en annexe ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

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

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

Plusieurs « éléments remarquables du paysage », notés « P » sur le plan de zonage, sont présents sur cette zone.

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.

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

Le coefficient de biotope est de 35 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée).

UB 2.3.3 Terrassements

Règle

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

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

Exceptions

Une dérogation à la mise en place d'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 2m et sur une longueur de 30m 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.

UB 2.4 STATIONNEMENT

Règle pour les constructions nouvelles

Les parkings du midi sont obligatoires sauf impossibilités techniques.

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

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

Destinations et sous-destinations	Règles
Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique)	Habitat individuel : 1 place pour 80 m ² de surface de plancher (par tranche entamée) avec au minimum 1 place/logement Habitat collectif : 2 places pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 place/logement Commerces et activité de service : 1 place pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique
Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, restauration, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma) Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé

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 l'habitat collectif uniquement : 0.75 m² min /logement de 2 pièces ou moins, 1.5 m²/logement de 3 pièce et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce : 3 m² pour 50 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.

UB 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque 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).

UB 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

UB 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

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

UB 3.2.3 Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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.

UB 3.2.5 Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONES URBAINES UY A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

La zone UY correspond aux secteurs réservés aux activités commerciales, industrielles ou artisanales : lotissement d'activités Marcel Dassault, zones EUROLACQ 1 et 2 et activités « isolées ».

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

Les servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

UY 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Habitation	Logement			X	Autorisé sous réserve d'être nécessaire à l'activité
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
	Restauration		X		
	Commerce de gros			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
	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	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
	Entrepôt			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
	Bureau			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
	Centre de congrès et d'exposition		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

Les changements de destination vers les destinations autorisées précédemment sont autorisés sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

UY 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

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 80 % de la surface de l'unité foncière, sauf règlement spécifique à une zone d'activité.

Exceptions

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

Hauteur

Constructions à usage d'habitation :

- Constructions nouvelles (nécessaires au gardiennage de l'activité) : obligatoirement intégré au bâtiment d'activité.
- Annexes des constructions existantes : même règle qu'en zone UB.

Constructions à usage d'activités :

La hauteur sur voie de tout point des constructions mesurées 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 ($H \leq D$).

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.

UY 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul diffèrent en fonction des voies :

Voies concernées	Reculs
RD817	Les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement à la voie, hors application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme repris au règlement graphique pour les zones A ou N.
Autres voies et emprises publiques	Au minimum à 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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 réglementée.

UY 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions nouvelles

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres.
- En cas de recul, il sera appliqué la règle de prospect : $D = H - 3$

Constructions existantes

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

Piscine

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

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

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas 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 d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes

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

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

UY 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Non réglementé

UY 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

Si la clôture est opaque, sa hauteur ne pourra excéder 1.20m.

Dans les autres cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 2.50m.

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.

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

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.

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 et aux abords des espaces habités.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

UY 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Destinations et sous-destinations	Règles
Habitation (logement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique)	1 place pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum (par tranche entamée) : 1 place / logement 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique
Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, restauration, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma) Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par commerce ou par bureau.
Commerce et activité de services (commerce de gros)	1 place pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par entrepôt ou par industrie.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt)	
---	--

De plus, 20 % des places minimum doivent être banalisées pour l'accueil des visiteurs.

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 bureaux, services, artisanat et commerce : 3 m² pour 50 m² de surface de plancher ;

UY 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque 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 lorsque celui-ci dessert la zone concernée.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. Le cas échéant, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, 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 prévus par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude à la parcelle pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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 départemental de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations enterrées (sauf impossibilité technique dûment justifiée) nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONES URBAINES UEC A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Les zones UEC correspondent aux secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif : équipements sportifs, espaces verts, écoles / collèges, service technique de la mairie, maison de santé,...

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 (UECi).

Les servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

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 ou au logement des employés spécialisés (autoroute, gendarmerie). A 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	
Équipements 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		

Destination	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		
	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 publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementés quant à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Le logement est autorisé dans les mêmes conditions qu'en zone UB.

UEC 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque 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 puis vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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 départemental de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations enterrées (sauf impossibilité technique dûment justifiée) nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONES URBAINES UT A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS AUTOROUTIERS ET FERROVIAIRES

La zone UT correspond aux activités de transports autoroutiers et ferroviaires. L'activité « transport » y est prédominante et l'habitat accessoire. A ce titre, seuls sont autorisés les logements de gardiennage ou de direction nécessaires ou liés aux activités de transport.

Les servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

UT 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 ou au logement des employés spécialisés (y compris direction)
	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			
Équipements 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		
	Établissements 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	Uniquement s'il s'agit d'équipements liés aux constructions à destination des salariés de l'autoroute
	Autres équipements recevant du public			X	Uniquement s'il s'agit d'équipements liés aux constructions à destination des salariés de l'autoroute
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X	Uniquement s'il s'agit des bâtiments techniques et administratifs autoroutiers et ferroviaires.
	Entrepôt			X	
	Bureau			X	
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

UT 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions utiles et/ou liées aux transports ne sont pas réglementées quant à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

La destination « habitation » reprend les règles de la zone UB.

UT 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

UT 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 puis vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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 départemental de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations enterrées (sauf impossibilité technique dûment justifiée) nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES À URBANISER 1AU À 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 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).

Les servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

1AU1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1UA 1.1 DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES, SOUS CONDITIONS

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

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	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		

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			
Entrepôt	X			
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			

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

1AU 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

A défaut d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définissant des objectifs en la matière, toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au moins un logement locatif social ou destiné à l'accession à la propriété par tranche de 10 logements.

1AU2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles suivants :

Les vérandas

Les serres

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1AU 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.1.1 Volumétrie et hauteur

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8,00mètres à l'égout du toit.

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

- en cas de reconstruction à l'identique, d'aménagement ou d'extension d'un immeuble existant ;

1AU 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.

Règles

Les règles de recul diffèrent en fonction des voies :

Voies concernées	Reculs
Avenue d'Arthez Avenue de Cescau	Les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Autres voies et emprises publiques	Au minimum à 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
------------------------------------	--

Exceptions

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Enfin, une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- En cas de reconstruction, d'aménagement, d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

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 séparativesConstructions nouvelles

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres.
- En cas de recul, il sera appliqué la règle de prospect : $D = H - 3$

Constructions existantes

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

Piscine

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

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

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

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

1AU 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AU 2.2.1 Aspect extérieur des constructions**

Constructions nouvelles et existantes

D'une manière générale, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la situation, la forme ou la dimensions des lots, ainsi que l'implantation, l'architecture, les 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.

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

La couleur des enduits pour les habitations doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier en annexe.

Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient enduites dans une teinte en harmonie avec celles du bâti environnant.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit pour les constructions à destination d'habitations.

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.

Extensions et annexes

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

Les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

1AU 2.2.2. Caractéristiques des toitures**Constructions nouvelles**

Pour l'habitat <u>individuel</u>	Pour l'habitat <u>collectif</u> (voir définition en préambule) et l' <u>équipement public</u>
<p>Les matériaux de couverture doivent être de type ardoise, tuiles et la toiture doit répondre à la caractéristique suivante :</p> <p>Le volume principal des toitures sera constitué d'au moins deux pans avec une pente de 35 % minimum.</p>	Non réglementé

Constructions existantes

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

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 type :

- clôture opaque:
 - o d'une hauteur maximale comprise entre 1.20 m et 1.60 m le long des voies et emprises publiques et privées.
 - o d'une hauteur maximale d'1.60 m pour les limites avec le voisinage.
 - o les chapeaux en tuiles sont autorisés.
- clôture semi-opaque constituée d'un pan plein d'une hauteur comprise entre 80 et 120 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur noir, gris, blanc, vert ou brun ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m.
- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte noir, gris, blanc, vert ou brun éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20 cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m ;

L'aspect « galets » ou « enduit traditionnel » est privilégié pour la construction des murs. A défaut, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture.

Exceptions et cas particuliers

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

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et des équipements d'intérêt collectif nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être dépassée.

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

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

Non réglementé

1AU 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

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.

Le coefficient de biotope est de 35 % minimum (emprise minimum de la parcelle non imperméabilisée).

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 2m et sur une longueur de 30m 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 pour les constructions nouvelles

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

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

Destinations et sous-destinations	Règles
Habitation (logement, hébergement) Commerce et activité de service (hébergement hôtelier et touristique)	Habitat individuel : 1 place pour 80 m ² de surface de plancher (par tranche entamée) avec au minimum 1 place/logement

	Habitat collectif : 2 places pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 place/logement Commerces et activité de service : 1 place pour 80 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place / chambre d'hébergement hôtelier et touristique
Commerce et activité de service (artisanat et commerce de détail, restauration, activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma) Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux)	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non règlementé

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 l'habitat collectif uniquement: 0.75 m² min /logement de 2 pièces ou moins, 1.5 m²/logement de 3 pièce et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².
- Pour les bureaux, services, artisanat et commerce: 3 m² pour 50 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 ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque 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 puis vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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 départemental de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations enterrées (sauf impossibilité technique dûment justifiée) nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONES A URBANISER 2AU

La zone 2AU est une zone correspondant par définition aux secteurs ouverts à l'urbanisation à long terme soit par modification du PLU (2AUm), soit par révision du PLU (2AUr). 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 servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

2AU 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute construction est interdite, à l'exception de celles destinées aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm est soumise à modification du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUr est soumise à révision du PLU.

2AU 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

2AU 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AU 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque 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).

2AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU 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.

2AU 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

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

2AU 3.2.3 Eaux pluviales

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

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

2AU 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.

2AU 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 devront prévoir les aménagements ou installations enterrées (sauf impossibilité technique dûment justifiée) nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être 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.

On distingue :

- la zone A, principalement à l'ouest de la zone urbanisée ;
- la zone Ai, soumise au risque d'inondation, dans la plaine du Gave de Pau et aux abords de l'Agle ;
- La zone Ar, à intérêt archéologique.

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.

Les servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

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.**

Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole. - Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. - Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement.
Stationnement isolé des caravanes	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	Commerce de détail sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole (vente directe par exemple)
Restauration			X	Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans le prolongement de l'acte de production
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 implanté dans une autre zone
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Seules sont autorisées les installations visant à une mise en valeur naturelle de la zone
Autres équipements recevant du public	X			

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	Sous réserve d'être nécessaires aux activités d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
Bureau			X	Sous réserve d'être nécessaires aux activités d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
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			

En zone Ar, toute demande d'urbanisme doit effectuer une demande d'autorisation auprès de la DRAC.

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

Constructions à usage agricole	Emprise au sol non règlementée.
Constructions à usage d'habitation	L'emprise au sol est limitée à 400 m ² sans dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Emprise au sol non règlementée.

Hauteur

Constructions à usage agricole	La hauteur au faitage ou à l'acrotère est limitée à 10 mètres maximum.
Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services	<p>Les règles de la zone UB s'appliquent :</p> <p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre 0 et 3 mètres des limites séparatives et arrières, la hauteur maximale sous sablière est limitée à 3 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 8 mètres sous sablière ou à l'acrotère. ✓ En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé. <p><u>Pour les extensions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La hauteur maximale autorisée est celle de la règle applicable pour les constructions neuves. ✓ 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><u>Pour les annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre 0 et 3 mètres des limites séparatives et arrières, la hauteur maximale sous sablière est limitée à 3 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 5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.
Exceptions	<p>En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée ou imposées.</p> <p>Une hauteur supérieure peut être acceptée sur justification technique.</p>

A 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions à usage agricole	<p>Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Un recul supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité.</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée ou imposée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.</p>
Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services	<p>Constructions nouvelles - Extensions – Annexes : toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.</p>
	<p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée ou imposée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Implantations des constructions non réglementée
Exceptions	<p>Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire</p>

A 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions à usage agricole	Constructions nouvelles : toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
	<p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée ou imposée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.</p>
Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services	Constructions nouvelles, extensions et annexes : Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres.
	<p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée ou imposée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Implantations des constructions non réglementée
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

A 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 50 m par rapport au bâtiment principal d'exploitation agricole.

Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique ou impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux.

A 2.1.5 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.

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

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

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

A 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions à usage agricole

Non réglementé.

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

Les règles de la zone UB s'appliquent.

Exceptions

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

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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, de commerce et activités de services

Clôtures liées aux constructions nouvelles

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte noir, gris, blanc, vert ou brun. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m60 ;
- clôtures végétales.

Clôtures liées aux constructions existantes

Les caractéristiques des clôtures existantes doivent être préservées.

Les clôtures nouvellement créées peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m60 ;
- clôtures végétales.
- Les clôtures de type murs pleins d'une hauteur maximum de 1.60m 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 inondables identifiées au PPRi, les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Tout grillage, toute clôture végétale ou toute clôture pleine sera interdite.

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

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent 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.

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 adaptées 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 2.3 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 ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque 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).

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 lorsque celui-ci dessert la zone concernée.

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.

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée, sous réserve de validation par la collectivité publique :

- 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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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 3.2.4 Défense incendie

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

On distingue :

- la zone N, correspondant aux secteurs boisés, aux cours d'eau et leurs rives et aux petits bosquets et corridors « verts » ;
- la zone Nj, correspondant à un secteur dédié à des jardins partagés ;
- la zone Ni, soumise au risque inondation.

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.

Les servitudes d'utilités publiques doivent obligatoirement être prises en compte dans les secteurs concernés.

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	En zone N/Ni uniquement : seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. - Les annexes des constructions à usage d'habitation sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement.

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Stationnement isolé des caravanes			X	Uniquement en Nj si l'installation est utile et liée aux activités de jardinage
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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Zone Nj : interdit Zone N et Ni, seules sont autorisées les installations visant à une mise en valeur naturelle de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère du site, et le caractère naturel ou forestier de la zone.

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
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	Uniquement en zone Nj si la construction est utile et liée aux activités de jardinage et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère du site, et le caractère naturel ou forestier de la zone.
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	Uniquement dans les zones N et Ni

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 :

Constructions à usage sylvicole	Emprise au sol non règlementée.
Constructions à usage d'habitation (N)	L'emprise au sol est limitée à 400 m ² sans dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.
Constructions destinées aux activités de jardinage (Nj)	L'emprise au sol est limitée à 60 m ² d'un seul tenant sur l'ensemble de l'unité foncière.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Emprise au sol non règlementée.

Hauteur :

Constructions à destination d'exploitation forestière	Constructions nouvelles : la hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum.
	Constructions existantes : En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée ou imposée.
	Extensions : la hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.
Constructions à destination d'habitation et dédiées aux	Extensions : maximum 6 mètres au faitage ou à l'acrotère.

activités de jardinage	<p>Pour les extensions par augmentation d'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>Annexes : maximum 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Hauteur des constructions non règlementée

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.

Constructions à destination d'exploitation forestière	<p>Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Un recul supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité.</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.</p>
Constructions à destination d'habitation et dédiées aux activités de jardinage	<p>Constructions nouvelles - Extensions – Annexes : toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.</p> <p>En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Implantations des constructions non règlementée
Exceptions	Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

N 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique ou impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux.

N 2.1.5 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 et toitures

	Caractéristiques des façades et ouvertures	Caractéristiques des toitures
Constructions à destination d'exploitation forestière	Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.	La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 50 degrés. En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.
Constructions dédiées aux activités de jardinage		Non réglementé
Constructions à destination d'habitation et à usage de loisirs	Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.	

N 2.2.2 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.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être perméables à la faune (10 cm libre en bas de clôture OU maille minimum 20x20cm).

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.

Constructions à destination d'exploitation forestière :

D'une manière générale, les clôtures doivent permettre la circulation de la faune sauvage.

Les clôtures végétales de type haie constituée par des essences locales variées sont privilégiées. Les clôtures peuvent également être de type clôtures de type barbelé, en bois, électriques ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1.30 mètre.

L'utilisation d'espèces identifiées comme envahissantes pour la région est à proscrire.

Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public :

En façade sur rue, les clôtures peuvent être de type :

- Clôture transparente composées d'un grillage éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20cm ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m ;
- Clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage, composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), sous réserve d'être implantées à une distance suffisante pour permettre leur entretien et ne pas déborder sur l'emprise du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Sur les limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80

- Clôtures transparentes composées d'un grillage éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20cm ;
- Clôtures végétales composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), éventuellement doublées d'un grillage. L'utilisation d'espèces identifiées comme envahissantes pour la région est à proscrire.

Autres constructions : La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80.

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 homogène (teinte, relief, etc.).

Exceptions : En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

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

N 2.2.3 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 2.3.2 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 DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique 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 respecter la charte technique annexée au présent règlement.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

N 3.2 DESERTE 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 lorsque celui-ci dessert la zone concernée.

N 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, 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.

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.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages devront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

N 3.2.4 Défense incendie

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

NUANCIER DES FACADES



² *NOTA: Dans l'édition papier, ces teintes ne sont pas exactes. On se rapportera au nuancier NCS dont les références sont indiquées sous chaque couleur proposée et qui permet de retrouver les correspondances dans les nuanciers des fabricants.*
<http://www.ncscolour.com/en/ncs/ncs-navigator/>