Annexe 3

Modification des règlements écrits

Annexe 3.2 : Règlement Communes périurbaines

PAU BÉARN PYRÉNÉES
Communauté d'Agglomération

4.1.2. REGLEMENT

COMMUNES PERIURBAINES

Les modifications apportées au PLUi approuvé le 19 décembre 2019 sont en vert dans le texte.

Table des matières

Table des matières 5
4.1.2.a - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES 6
TITRE I LEXIQUE 6
TITRE II DISPOSITIONS GENERALES 20
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 28
ZONE UAr 28
ZONE UBr 45
ZONE UH 62
ZONE UE 77
ZONE UY 87
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 99
ZONE 1AUr 99
ZONE 1AUy 117
ZONE 2AU 131
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 139
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 157
4.1.1.b – REGLEMENT DES ZONES SOUMISES A UN RISQUE INONDATION 177
1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D'ALEA MOYEN ET FORT 180
1.1. Mode d'occupation du sol et travaux interdits 180
1.2. Réglementation applicable aux projets nouveaux 180
1.3. Réglementation applicable aux projets sur les biens et activités existants 183
2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D'ALEA FAIBLE 188
2.1. Occupations du sol et travaux interdits 188
2.2. Réglementation applicable aux projets 188
2.3. Réglementation applicable aux projets sur les biens et activités existants 193
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES ZONES 201
3.1. Prescriptions liées à tous projets autorisés 201
3.2. Règles de construction 202
4.1.1.c – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES 205
Annexe 1 : Couverture 206
Annexe 2 : Palette de couleurs 207
Annexe 3 : Végétation 211

4.1.2.a - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES

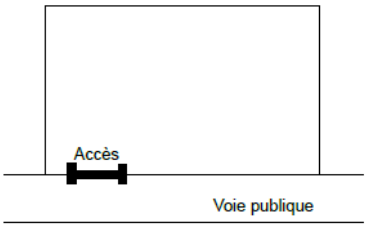
TITRE I LEXIQUE

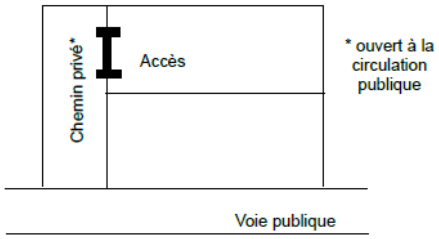
Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe*.

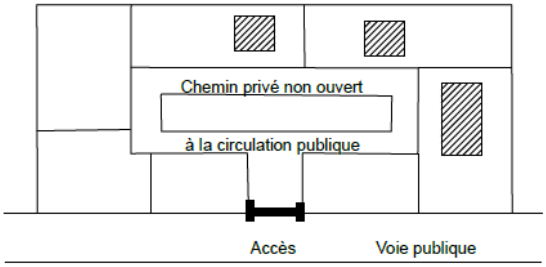
Affouillement et exhaussement : Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai. Un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas. (à compléter)

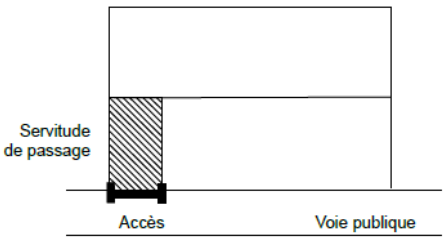
Accès : La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du code civil.

Cas des terrains enclavés :
Conformément à l'article 682 du code civil, le droit d'accès appartient, en principe, à tout propriétaire dont le terrain est enclavé et qui ne dispose sur la voie publique ou privée, d'aucun accès ou que d'un accès insuffisant, compte tenu de la capacité d'accueil en construction du terrain. Si l'accès n'existe pas ou s'il est insuffisant, le constructeur est tenu d'obtenir une servitude de passage, sous forme d'acte notarié, dont l'emprise, la configuration et/ou son débouché sur la voie doit répondre aux dispositions de l'article 3. Tant que ces règles ne sont pas respectées, le terrain demeure inconstructible.





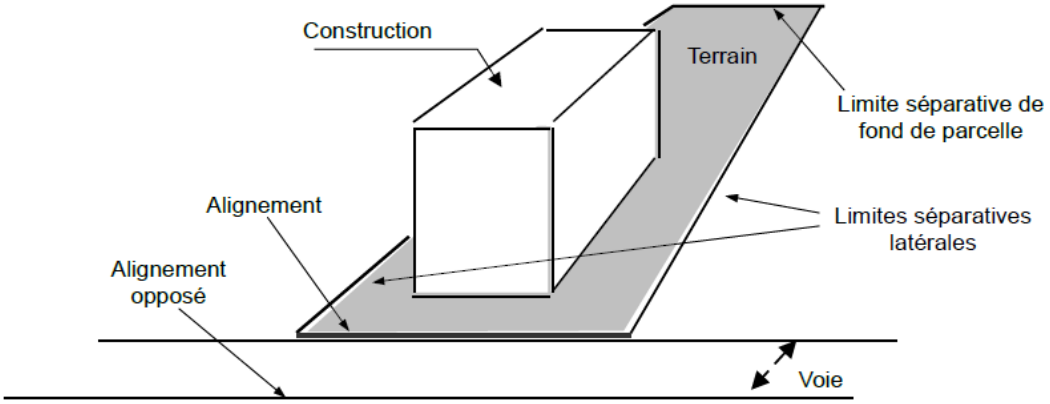




Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité de services : voir commerce

Alignement :
Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.
L'article 3 du présent règlement défini l'implantation des constructions par rapport à l'alignement. Les autres limites d'une parcelle sont les limites séparatives* latérales et de fond de parcelle.



Sauf cas particuliers, les saillies de façades sur l'alignement des voies publiques et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique et des emprises privées à caractère d'espace commun, ne peuvent être constituées que des éléments énumérés ci-après et leur épaisseur ne peut dépasser la valeur indiquée :

- 1. Soubassement : 0,05 m.
- 2. Éléments décoratifs, appuis de croisées, barres de supports, pilastres, ferrures, jalousies et contrevents : 0,10 m.
- 3. Tuyaux de descente, corniches, ornements de devanture, grilles de boutiques et fenêtres du rez-de-chaussée : 0,16 m.
- 4. Socles de devantures et boutiques : 0,20 m.
- 5. Petits balcons de croisées au niveau du 1er étage : 0,22 m.
- 6. Auvents, marquises, bannes et lambrequins suivant les dispositions réglementaires en vigueur.
- 7. Les balcons et bow-windows ne sont autorisés qu'en bordure des ~~rues~~ voies dont la largeur est supérieure à 8 m. Leur saillie ne doit pas dépasser 0,80 m. Leur hauteur doit être supérieure à 4,30 m. Elle peut être réduite à 3,50 m si la largeur du trottoir est supérieure à 1,30 m.
- 8. Les débords de toitures doivent être inférieurs à 0,16 m pour les hauteurs inférieures à 4,30 m. Au-delà de 4.30 m, ils doivent être inférieurs à 0.80 m.

Alignement d'arbres : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement, un ruisseau ou une voie.

Annexes : constructions secondaires à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin*, etc. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

Autorisation de construire : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. » article L.421-1 du code de l'urbanisme.
« Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. » article R.421-1 du code de l'urbanisme.
Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'État, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Attique : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait* d'un mètre au moins des façades.

Bardage : Éléments de bois, métalliques ou autre, rapportés sur la façade d'un édifice et la recouvrant.

Bande E : bande continue, définie par une épaisseur de 18 mètres à compter de l'alignement des voies publiques (ou de la limite assimilée à l'alignement pour les voies privées), existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile. La bande E permet une constructibilité majorée en bordure des voies.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, d'élevage RSD ou ICPE, de transformation, de conditionnement, de vente de produits issus de l'agriculture, ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, pour les activités équestres, les écuries, manèges, chenils,…etc.)

Bioclimatique (motif) : cette orientation a pour objectif d'éviter ou a minima de réduire la mise en œuvre des systèmes énergétiques complémentaires (chauffage, refroidissement, éclairage, etc.). Il convient par exemple de privilégier une implantation des pièces de vie avec une exposition au Sud.

Caravane / stationnement des caravanes : Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacés par simple traction.

« Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ». L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Chéneau : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci servant à recueillir les eaux de pluie.

Clôture : Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès. Elles doivent respecter soit les prescriptions énoncées dans le règlement du lotissement en cours, soit l'article 8 de chaque zone du PLU concernant la nature, la hauteur et l'aspect. Leur implantation est définie par rapport à l'alignement ou à la limite séparative.

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie dans une distance de 2m d'un chemin de fer.

Construction : Il s'agit de :
- toutes les constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de leur destination ;

- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Cote de référence
C'est la cote NGF (nivellement général de la France) de la crue de référence majorée de 0.30 m.

Crue de référence
C'est la crue retenue pour établir la carte réglementaire à savoir : conformément aux directives nationales la plus forte crue observée ou la crue centennale si la crue observée a une période de retour inférieure à 100 ans

Destinations :

Changement de destination ou de sous-destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.
Le changement de destination s'apprécie uniquement sur le local principal : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.
Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à contrôle.

5 destinations **(art. R. 151-27)**	20 sous-destinations **(art. R. 151-28)**
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail* - Restauration - Commerce de gros* - Activités de services* où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Destination commerce et activités de service : elle comprend :

–**Artisanat et commerce de détail :** Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les commerces d'alimentation, les bureaux de tabac-presse, les pharmacies, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanent de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.
Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries … ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, fleuriste…
N'entrent pas dans cette sous-destination : les plombiers, menuisiers, peintres, maçons, charpentiers, carreleurs, …

–**Commerce de gros :** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes …)

–**Restauration :** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. N'entrent pas dans cette catégorie les bars, les pubs et autres débits de boissons.

–**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin …) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les salles de sport privées, les spa …

–**Hébergement hôtelier et touristique** : s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, c'est à dire réunissant trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

–**Cinéma** : s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires" : elle comprend :

- **Industrie :** Recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, charpente, plomberie, carreleur, artisanat d'art …).
  Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- **Entrepôts :** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- **Bureau :** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financières, administratives et commerciales.

- **Centre de congrès et d'exploitation :** recouvre les constructions de grande dimension, notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : construction ou installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Les CINASPIC recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des réseaux et infrastructures,
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, lutte contre les incendies, sécurité publique
- Les constructions, installations et aménagements funéraires : cimetières, crématorium
- Les espaces d'accueil de la petite enfance (dont les Maisons d'Assistantes Maternelles, micro-crèches...)
- Les établissements d'enseignement élémentaires, secondaires et d'enseignement supérieur
- Les établissements de recherche
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinets médicaux ou maisons médicales ...
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements judiciaires et pénitentiaires
- Les établissements culturels et les salles de spectacle
- Les équipements sportifs.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sols semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m ainsi que les éléments de saillie tels que les balcons et coursives sans appui au sol.

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

Espaces boisés classés (EBC) : Plusieurs réglementations permettent de protéger les espaces boisés : le code forestier, le code du patrimoine et le code de l'urbanisme. La mesure la plus importante est le classement en espace boisé à protéger ou à créer prévu par les articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui lui attribue un régime juridique particulier.

Les PLU peuvent classer en EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Il n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant.

Il a pour effet :
- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

La coupe est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le code forestier et le code de l'urbanisme. Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou

d'une plantation.

Le défrichement, quant à lui, met fin à la destination forestière d'un sol. Le code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus. Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement.

La déclaration n'est pas requise lorsque :
- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 211-1 du nouveau code forestier ;
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 312-2 et suivants du nouveau code forestier ;
- les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre national de la propriété forestière.
- les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 312-12 et s. et R. 141-28 du nouveau code forestier ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du CGI.

Espaces libres : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (PA pour lotissement, ZAC, AFU, …), la surface destinée au projet est composée de terrains à bâtir, d'aires de stationnement des véhicules, de voies de circulation à l'air libre et d'espaces libres.

Lorsqu'il s'agit d'une demande d'autorisation de construire (PC), la surface d'un terrain est composée de surfaces bâties et/ou à bâtir, d'aires de stationnement des véhicules, de voies de circulation à l'air libre, d'aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cadre d'activités) et d'espaces libres.

Sont notamment considérés comme espaces libres :
-Les espaces verts, les étendues d'eau, les aires de jeux et les ouvrages de rétention des eaux lorsqu'ils sont paysagés et accessibles,
-Les places et placettes à l'exclusion des superficies dédiées au stationnement à l'air libre et à la circulation automobile,
-Les cheminements piétonniers et/ou cyclables en site propre,
-Les aires de stockage des déchets.

Ne sont pas considérés comme espaces libres :
-Les voies de circulation pour les véhicules automobiles et / ou cyclables (bandes cyclables),
-Les trottoirs le long des voies ouvertes à la circulation automobile inférieurs à 1,40 m de large,
-Les accotements des voies ouvertes à la circulation automobile,
-Les aires de stationnement des véhicules et cycles.

Les espaces libres peuvent être destinés à un usage :
- public, s'ils sont transférés à la collectivité,
- privatif, s'ils restent à usage exclusif des résidents de l'opération.

Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité (à l'horizontal et à la vertical) de la construction existante sur la même unité foncière* et ayant un lien architectural avec elle. L'extension devra avoir la même destination que la construction initiale.

Extension mesurée :

Toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle

construction. La création d'emprise au sol* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant (45% maximum et dans le respect du tableau ci-dessous) et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

Limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée :

~~SURFACE PLANCHER~~ EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE	% EXTENSION ACCEPTEE
<75 m²	45,00%
76-100 m²	40,00%
101-125 m²	35,00%
126-150 m²	25,00%
151-175 m²	20,00%
176-200 m²	15,00%
>201 m²	10,00%

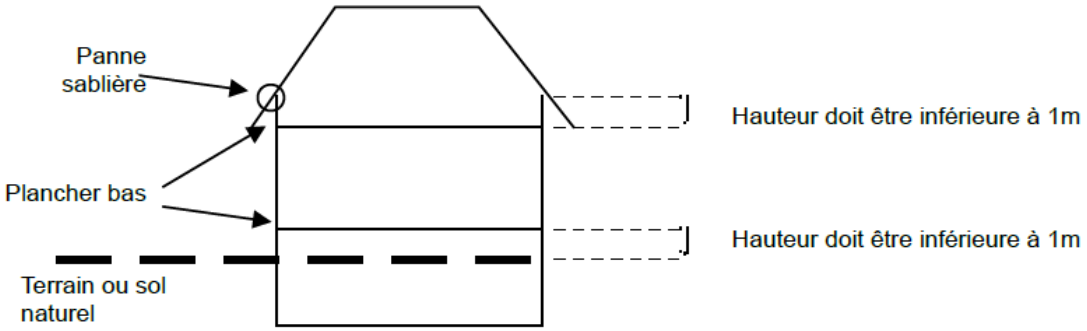
Foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, un coefficient de foisonnement peut être calculé afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hauteur totale des constructions : différence d'altitude entre le terrain naturel* et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction, etc.
Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

Les combles et le sous-sol ne comptent pas pour un niveau si la construction respecte l'alinéa suivant :
Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la côte de la sablière n'est pas pris en compte.



Houppier : ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage), à l'exception de la base du tronc.

Implantation des constructions : L'implantation des constructions est définie par deux règles :
- implantation par rapport aux voies et emprises publiques, article 3 de chaque zone du PLUi
- implantation par rapport aux limites séparatives, article 4 de chaque zone du PLUi.

Dans les cas, où tout point de la construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3m (L=H-3), le schéma ci-dessous illustre la manière de prendre en compte cette règle.

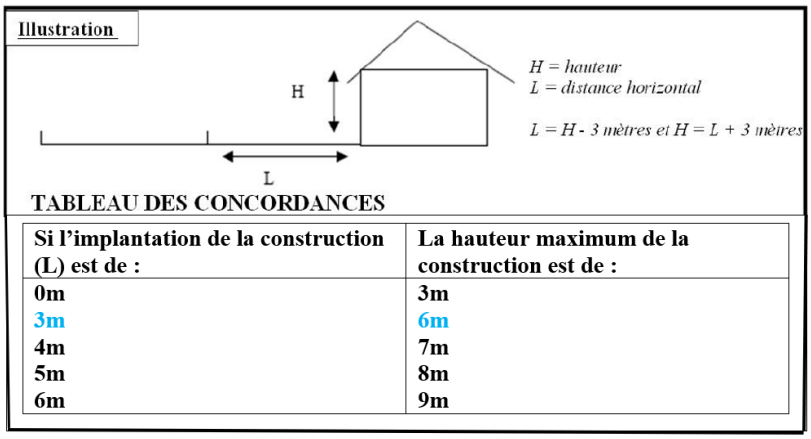


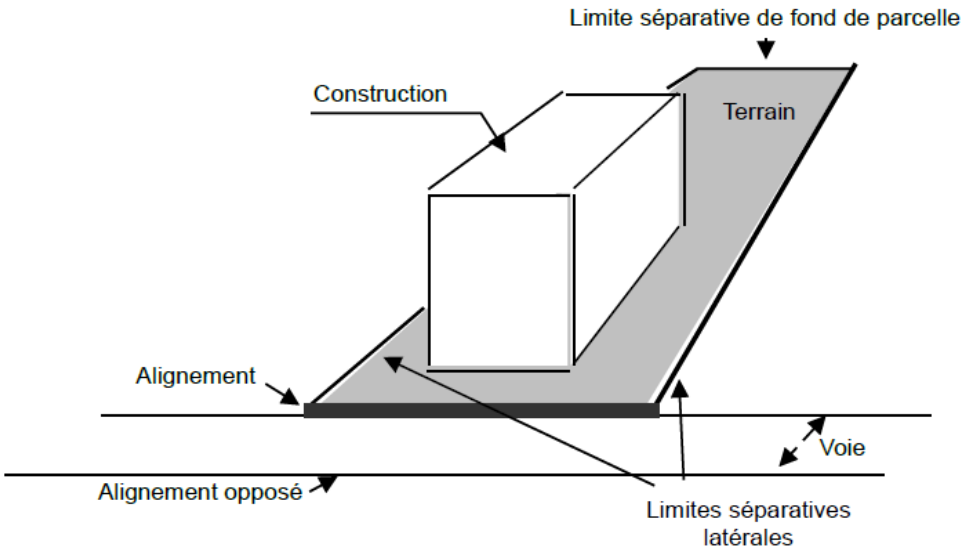
TABLEAU DES CONCORDANCES

Si l'implantation de la construction (L) est de :	La hauteur maximum de la construction est de :
0m	3m
3m	6m
4m	7m
5m	8m
6m	9m

Implantation obligatoire : limite graphique représentée au plan de zonage sur laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter.

Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Limites séparatives : Il s'agit des limites de l'unité foncière ou de la parcelle autres que celles contiguës au domaine public. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles peuvent être latérale ou de fond de parcelle.



Logement / habitation : Un logement est un local séparé et indépendant destiné à la vie quotidienne des Hommes. On peut rencontrer plusieurs appellations qui recouvrent le même sens :
Habitation individuelle = logement individuel = maison individuelle,
Habitation collective = logement collectif = immeuble collectif,

Définition :
~~Habitation individuelle : si le bâtiment comprend un ou deux logements,~~
Habitation collective : si le bâtiment comprend ~~trois~~ deux logements ou plus qui disposent de parties communes.

Tableau de concordance :

Nombre de pièces (cerfa cadre 4.3)	Type de logement
1 pièce	Studio, T1 ou F1
2 pièces	T2 ou F2
3 pièces	T3 ou F3
4 pièces	T4 ou F4
5 pièces	T5 ou F5
6 pièces et +	T6 ou F6

Toutefois, une même opération peut regrouper plusieurs habitations individuelles et/ou habitations collectives sous forme d'une procédure de permis groupé*.

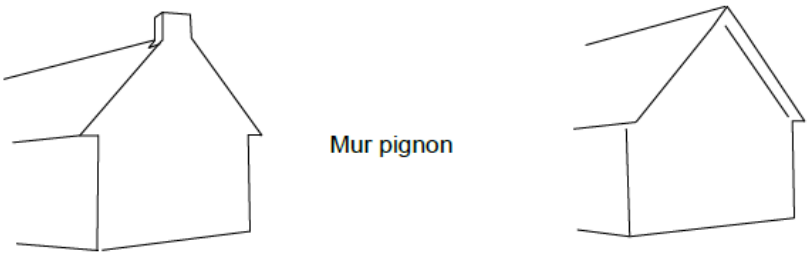
Lotissement : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis », article L 442-1 du code
Le permis d'aménager constitue la règle pour le lotissement.
Par exception, si l'opération ne prévoit pas de création ou d'aménagement de voies, d'espaces ou

équipements communs, le lotissement est soumis à Déclaration Préalable.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 3.

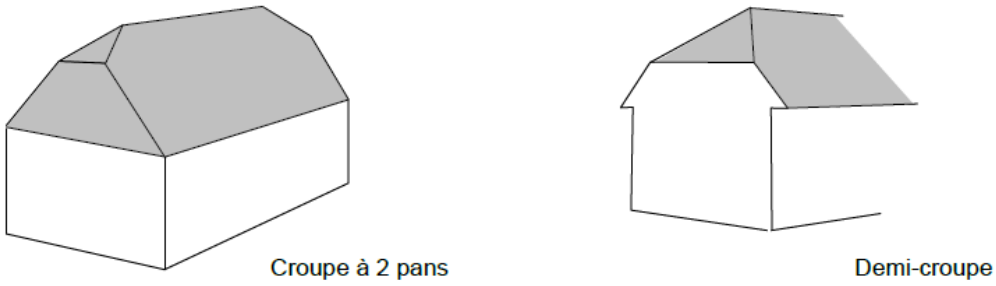
Marge de retrait : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 4.

Mur pignon : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture. Il s'agit d'un mur perpendiculaire au faîtage d'un bâtiment au toit à deux pans qui peut supporter un pan ayant la forme d'une demi-croupe ou d'un quart de croupe.



La croupe est la partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Dans le Béarn, ces pans sont en général moins larges que ceux qui couvrent les autres murs. Si le pan triangulaire est seul et ne va pas aussi bas que les versants principaux, il s'agit d'une demi-croupe ou d'un quart de croupe.



Opération d'aménagement d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.
Satisfont à cette modalité particulière d'urbanisation :
-Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
-Les lotissements,
-Les permis groupés
-Les Association Foncière Urbaine (AFU),
Une opération d'aménagement d'ensemble consiste en la réalisation de plus de 3 logements sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës qui nécessite un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts, des stationnements supplémentaires…) d'intérêt collectif.

Parc de stationnement mutualisé : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.
Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement* des usages liés au stationnement.

Périmètre d'attractivité des transports en commun : le périmètre d'attractivité des transports en commun est composé de deux zones qui sont reportées en 5.2.2 Annexe au plan de zonage :

Permis groupé : Les travaux projetés doivent porter sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) - constructions en zone C : Concernant les constructions à usage d'habitation en zone C du PEB, seules des constructions individuelles non groupées seront acceptées permettant d'assurer un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants. La densité maximum sera de 8 logements / hectare. Une densité plus importante pourra être acceptée dans les centralités et les zones à urbaniser adjacentes des communes couvertes en majeure partie par le PEB.

Reconstruction après sinistre : Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit ou démoli a été reconnu par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi S.R.U.). Les conditions d'exercice de ce droit sont désormais inscrites à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.
Un propriétaire ne peut invoquer son droit à reconstruire un bâtiment détruit ou démoli que lorsque 4 conditions cumulatives sont réunies :
- Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- Le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié
- Le P.L.U. ne doit pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques

Recul : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement* comptée perpendiculairement à celui-ci.

Retrait : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite.

Ripisylve : végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

Services de proximité : services nécessaires à la revitalisation et l'attrait du centre-ville : professions de la santé, services à la personnes, agence immobilière, etc... (sont exclues les agences bancaires et compagnies d'assurances)

Showroom : magasin (ou hall) d'exposition permettant à un fabricant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

Stationnement : La possibilité pour le PLU de fixer des obligations en matière d'aires de stationnement est inscrite à l'article L. 151-30 et suivants du code de l'urbanisme. Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan impose la réalisation de places de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (Code de l'urbanisme, art. L. 151-33).

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Surface de vente : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement et à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. La surface de vente des commerces de détail comprend donc également la surface d'exposition.

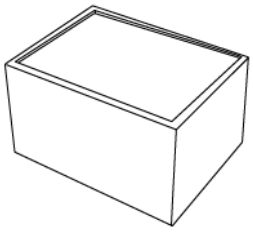
Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

Terrain / unité foncière / parcelle / lot :
Terrain ou unité foncière : c'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

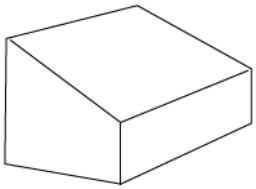
Parcelle : La parcelle cadastrale est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribuée par section.

Lot : un lot est une parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci. Le lot est donc dans tous les cas un lot à bâtir.

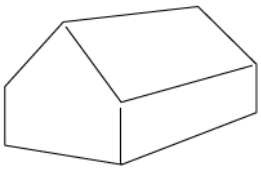
Toit : Le toit est la surface ou couverture couvrant la partie supérieure d'un édifice, permettant principalement de protéger son intérieur contre les intempéries et l'humidité. Une toiture est une couverture généralement supportée par une charpente.
La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité installé aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois et recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et/ou volcanique, qui accueille un tapis de plantes précultivées (sédum, vivaces, graminées, …).



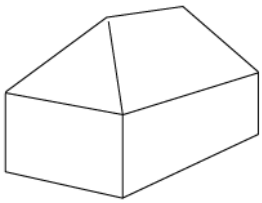
Toiture terrasse



Toiture mono pente



Toiture à deux versants

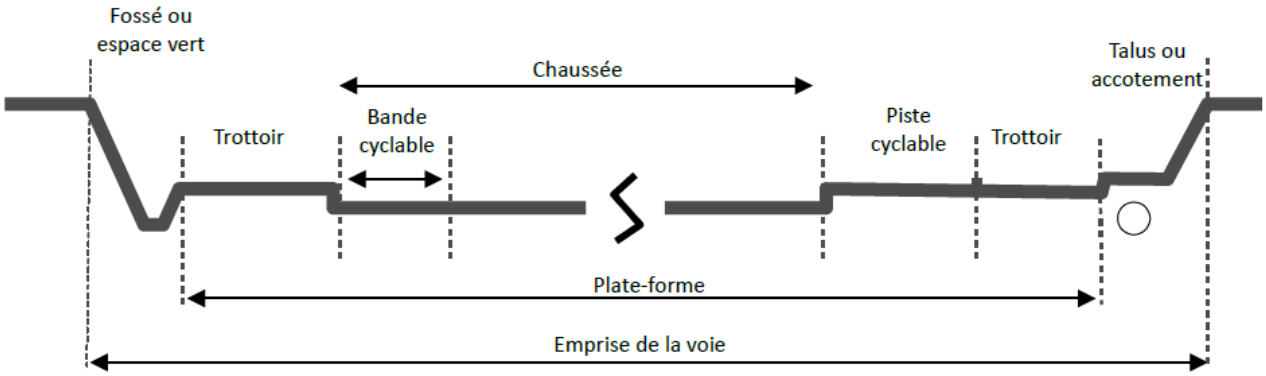


Toiture à deux croupes

Unité cultivée : espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

Voie / voirie : Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation de tous types de véhicules. Les voies piétonnes ou cyclables font l'objet de certaines précisions dans le règlement.

La création, l'aménagement et l'élargissement des voies est défini par l'article ~~3~~ 11 de chaque zone. L'emprise d'une voie comprend la plate-forme (constituée d'une chaussée ou de plusieurs, avec ou sans terre-plein central, de pistes cyclables, de trottoirs) augmentée des accotements comprenant les fossés, les espaces verts ainsi que les talus, s'il y a lieu.



On peut différencier :

- les voies publiques : elles sont ouvertes, librement, à la circulation générale,

- les voies privées : il s'agit d'une ou de voie(s) interne(s) aux propriétés. Elles se distinguent de la voirie publique essentiellement par son élément organique, c'est-à-dire par la personne qui en est propriétaire. En effet, sous réserve des hypothèses de voies appartenant au domaine privé des collectivités locales, une voie privée est détenue par une personne privée. Elle peut parfois être ouverte à la circulation publique, sous réserve du consentement au moins tacite du propriétaire.

TITRE II DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (PLUi)

Le présent plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à la totalité du territoire délimité sur le document graphique.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme intercommunal, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article ~~R. 111-15~~ R. 111-26 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2) D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire intercommunal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

Article L. 111-13 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et,

notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.
Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'État."

Article L. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L. 111-23 du code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L421-5 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :
a) De leur très faible importance ;
b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-27 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme

"À l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

En outre, les annexes du présent plan local d'urbanisme (PLU) contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement s'applique sur la **totalité du territoire** des communes de la communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées.
Il est établi conformément aux dispositions du **Code de l'Urbanisme (CU)**.
Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.
Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U »
Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :
• zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UB, UD,… ;
• zones urbaines à vocation plus spécifique : UE, UY.

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.
Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.
Les zones 1AUY sont réservées à l'accueil d'activités économiques.
Les zones 2AUmod ont vocation à être urbanisées suite à une procédure de modification.
Les zones 2AUrev n'ont pas vocation à être urbanisées avant 2030 (suite à une procédure de révision).

- Les zones agricoles (A)
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou des activités agricoles existantes.
La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, 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 écologique, ou esthétique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit.

Zonage PLUi modification n°1		
U	*UAc*	Zone centre historique (Coeur de Pays)
	UBc	Zone d'extension pavillonnaire / faubourg (Coeur de Pays)
	UD	Zone d'extension - habitat dense
	UAr	Zone centre bourg (périurbain)
	UBr	UBr : Zone d'extension pavillonnaire / faubourg (périurbain)
	UH	UH : Zone de hameaux
UE	*UE*	Zone d'équipements publics
	UEh	Zone d'équipements publics - périmètre de dégagement de l'hélistation
	UEq	Zone d'équipements publics liés aux activités équines
UY	*UY*	Zone d'activité économique
	UYa	Zone d'activité économique liées aux activités agro-alimentaires
	UYb	Zone d'activité économique liées aux activités tertiaires
	UYzacom	Zone d'activité économique situées en ZACOM
1AU	*1AUc*	Zone d'urbanisation à court et moyen terme (Coeur de Pays) liée à la mise en oeuvre d'une OAP
	1AUr	Zone d'urbanisation à court et moyen terme (périurbain) liée à la mise en oeuvre d'une OAP
	1AUcm	Zone d'urbanisation à court et moyen terme affichant une mixité fonctionnelle
	1AUrs	Zone d'urbanisation à court et moyen terme ayant une vocation sociale ou de santé
1AUy	*1AUy*	Zone d'activité économique à court et moyen terme
	1AUya	Zone d'activité économique à court et moyen terme liées aux activités agro-alimentaires
	1AUye	Zone d'activité économique à court et moyen terme liées à la filière aéronautique et aérospatiale
2AUmod	*2AUmod*	Zone d'urbanisation à moyen et long terme après procédure de modification du PLUi
2AUrev	*2AUrev*	Zone d'urbanisation à long terme (après 2030 et procédure de révision du PLUi)
2AUymod	*2AUymod*	Zone d'activité économique à moyen et long terme (renouvellement urbain)
A	*A*	Zone agricole
	Aa	Zone agricole liée aux contraintes des activités de l'aéroport
	Ae	Zone agricole au potentiel écologique fort
	Ay	Zone agricole destinée aux activités isolées en lien avec la filière agricole
N	*N*	Zone naturelle
	Nc	Zone de maraîchage
	Ne	Zone naturelle au potentiel écologique fort
	Ngs	Zone d'exploitation des carrière
	Ngsy	Zone de construction liée aux carrières
	Ngv	Zone des gens du voyage
	Nj	Zone de jardins familiaux
	Nl	Zone naturelle de loisirs
	Nm	Zone soumise au risque de mouvement du sol
	Nr	Zone de renouvellement située en zone naturelle
	Ns	Zone d'urbanisation ayant une vocation sociale ou de santé

Composition du règlement écrit :

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

4.1.1.a- Dispositions réglementaires principales :

Titre I : lexique
Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones
Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines
Titre IV : dispositions applicables aux zones à urbaniser
Titre V : dispositions applicables aux zones agricoles
Titre VI : dispositions applicables aux zones naturelles.

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 14 articles pour chacune des zones :
I. Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions
Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés soumis à conditions particulières

II. Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
Article 3 (ancien article 6) : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 4 (ancien article 7) : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 5 (ancien article 8) : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 6 (ancien article 9) : Emprise au sol des constructions
Article 7 (ancien article 10) : Hauteur maximale des constructions
Article 8 (ancien article 11) : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 9 (ancien article 13) : Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux
Article 11 (ancien article 3) : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 12 (ancien article 4) : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 13 (ancien article 12) : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications

4.1.1.b– Règlement des zones soumises à un risque inondation

4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires :
Annexe 1 : Couverture
Annexe 2 : Palette de couleurs
Annexe 3 : Végétation

Composition du règlement graphique :

La partie graphique du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

4.2.1 - Plan de zonage et annexe :
Il comprend :
• les limites de zones ;
• les règles graphiques d'implantation ;
• les espaces boisés classés ;
• les espaces verts protégés
• les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ;
• les éléments d'intérêt patrimonial (composantes bâties) identifiées ;
• les éléments de paysage (composantes végétales) identifiées
• voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail* et de proximité
• les reculs le long des voies express et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés
• et, s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément aux articles

4.2.2. Liste des emplacements réservés
Cette pièce est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative, de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

4.2.3. Plan des hauteurs
En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales :
le plan des hauteurs précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire.

4.2.4. Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale
En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales :
le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale fixe la diversité de l'offre, définie par le Programme Local de l'Habitat, à l'échelle des secteurs .

4.2.5 Plan des zones soumises à un risque inondation

4.2.6. Plan des périmètres d'Orientations d'aménagement et de programmation :
En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales :
le Plan des périmètres d'Orientations d'aménagement et de programmation affichent les secteurs dans lesquels s'appliquent les modalités d'aménagement décrites dans chacune des OAP.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Préconisations :

En premier lieu, il convient de consulter le **règlement écrit et graphique** pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

En troisième lieu, il convient de prendre connaissance des annexes au PLUi, à savoir notamment :
- **les servitudes d'utilité publique** (périmètres de protection autour des monuments historiques, site classé, canalisations, etc.) ;
- **les annexes sanitaires (Zonage d'assainissement, etc.).**

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UAr

CARACTERE DE LA ZONE DE UAr :

La **zone UAr** correspond aux zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis anciens des villes et les bourgs historiques.

Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

En présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, elles s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI, ceux-ci s'imposant au présent règlement.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UAr 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;

- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts hormis celles sous conditions fixées à l'article 2 ci-après ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'artisanat et les commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 100m² (ex : boulangerie, brasserie, salon de coiffure …) ;

ARTICLE UAr 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension ~~mesurée~~* des constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante.

- L'extension des constructions, installations et aménagements à usage agricole présents dans la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone,
  - qu'elles soient intégrées architecturalement à l'établissement auquel elles sont liées,
  - que cette intégration induise un volume et un aspect extérieur global du bâtiment compatibles avec le milieu environnement.

– l'artisanat et les commerces de détails à condition que la surface ~~plancher~~ de vente soit inférieure à 100 m².

Tout nouveau projet immobilier devra répondre aux obligations de renforcement de la mixité sociale et à la servitude de taille de logements (règlement graphique).

Les espaces verts protégés (EVP), marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :

- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions,
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager,
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de ~~la parcelle~~ l'EVP;
- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique …).

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UAr 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

1. **Implantation par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique**

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'alignement de la voie ou de l'emprise publique doit être occupé :

- Soit par une façade d'un bâtiment (habitation et/ou annexes), à l'exception des saillies inférieures à 0,8 m telles que débords de toit, balcons, contreforts,
- Soit par un mur de clôture (dans ce cas les constructions seront en recul d'au moins 3m de l'alignement).

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

~~- En cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU ;~~
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies ou emprise publique ;
- En cas d'une construction nouvelle sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment ou d'un mur de clôture implanté à l'alignement ;

~~- Pour les annexes ;~~
~~- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ces dernières peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus ;~~
- Dans le cas des voies impactées par un emplacement réservé ;
- Dans le cas des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour les piscines ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda.

En outre, ~~les annexes et~~ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

2. Implantation par rapport aux emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UAr 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3m à partir de la limite séparative ainsi que les piscines.

Un dépassement maximal de 1 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales et par l'article 7 du règlement.

Des implantations et des prospects différents ~~seront~~ peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment de règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante.
- Pour des motifs bioclimatiques.
- Pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UAr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Sous réserve des dispositions ci-dessus, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs.
Cette distance ne peut être inférieure à 2 m, excepté pour les bassins et piscines non couverts.

ARTICLE UAr 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Non réglementé

ARTICLE UAr 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

En l'absence de prescriptions spécifiques portées au plan de zonage, la hauteur est limitée à 2 niveaux superposés (R+1+c).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du sol naturel est considéré comme un deuxième niveau.
Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Un dépassement peut être autorisé

- s'il contribue à une meilleure architecture, notamment lorsque la construction se situe au voisinage de constructions de hauteurs supérieures à la hauteur maximale autorisée sur les parcelles contiguës.
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général et les équipements publics ou privés.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme, par sa hauteur, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire ou toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble par rapport à ces règles.

ARTICLE UAr 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

1. Dispositions pour les bâtiments ~~patrimoniaux~~ remarquables et exceptionnels

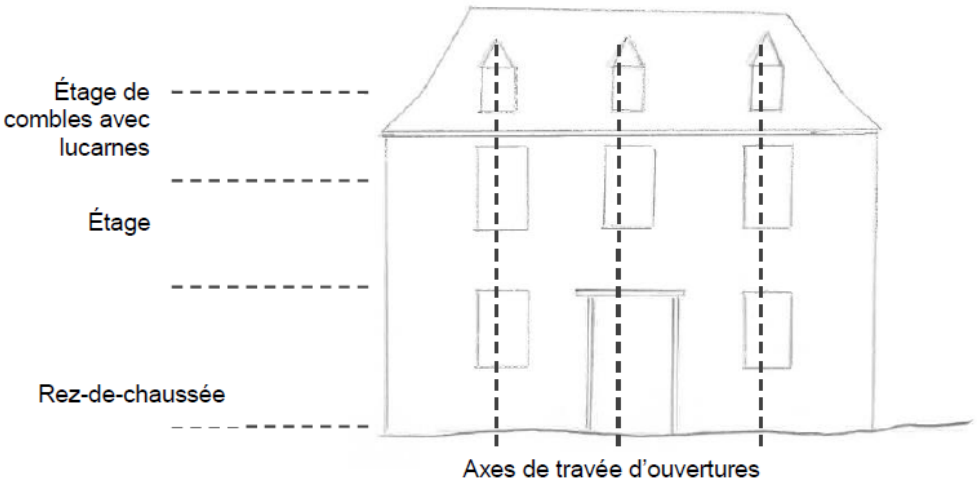
(Immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme).

Intention générale :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L 421-6 du code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- ***Parements***

La maçonnerie de pierre ou galets sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté.
La peinture sur enduit est interdite, avec éventuellement utilisation de badigeons.
Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnancement de la façade.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.
Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.
Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- ***Ouvertures et fermetures***

Les menuiseries extérieures :
Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois».
L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les fermetures (volets)
Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des

avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

LES COUVERTURES

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.
Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

LES CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures

- **En limite du domaine public** (voie, place…)

  – Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

  – Les nouvelles clôtures ~~La hauteur des clôtures sur l'espace public est~~ seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  ~~Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60 m et 0,80 m de haut) et seront éventuellement devront être surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.~~
  Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée.
  Concernant les clôtures en limites du domaine public, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  - les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  - les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  - les parois en bois « tressé »
  - les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

– Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

– Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée. Les nouvelles clôtures peuvent aussi être constituées d'un grillage, d'une clôture de bois ajourée de type ganivelle ou d'un mur, sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

Concernant les clôtures en limites séparatives, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

Les portails

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois).
Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés. Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. ~~L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail devra être peint~~ Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). ~~Dans ce cas~~ Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier~~, et de couleur sombre.~~

LES DETAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODENATURES

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

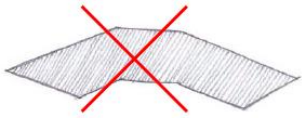
2. Dispositions pour les autres constructions (y compris les extensions des bâtiments repérés comme bâti remarquable ou exceptionnel au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

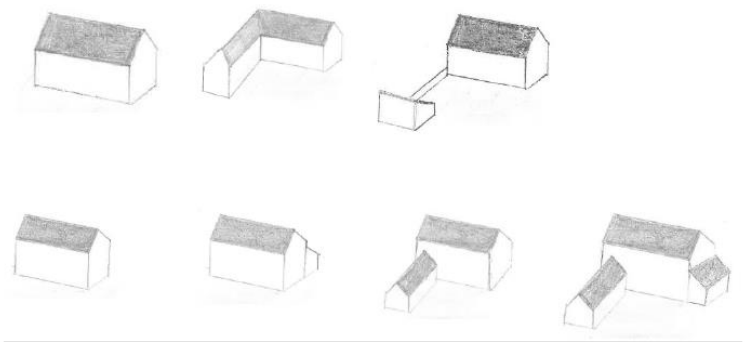
Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien

Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).
Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle, ~~chaux ou sable~~ correspondante~~s~~ aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques. Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront ~~seront~~ ~~dans~~ des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, ~~le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse~~ avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). En outre, 70% des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60%.

~~S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).~~ Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires ~~des bâtiments~~ (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente (cf 4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires - Annexe 1 du présent règlement).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- **En limite du domaine public** (voie, place…),

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à ~~0,5~~ 0,6 mètre et supérieur à ~~0.80~~ 1,5 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, ~~ou~~ d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 m** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives

- les ferronneries de style baroque
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

La clôture peut ~~aussi~~ être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, ~~ou~~ d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à ~~2~~ 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...).

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE UAr 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,30.**

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UAr 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UAr 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

~~Pour 1 ou 2 logements desservis Pour les voies à sens unique, l'emprise de l~~a chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura ~~une largeur minimale de 3,5 mètres. A partir de 3 logements desservis, pour les voies à double sens, l'emprise de~~ la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura ~~une largeur minimale de 5 mètres.~~
Voies :
-pour les voies à double sens, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura

une largeur minimale de 5 mètres.
- pour les voies à sens unique, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 3,5 mètres.
Accès :
A partir de 3 logements desservis, l'emprise de l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée.
Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UAr 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

ARTICLE UAr 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.
Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE UAr 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement :
Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une

convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ARTICLE UAr 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière.
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE UAr 12.4 : Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UAr 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.
La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :
- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus.
- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Pour tout programme de logements ou de démolition-reconstruction à l'identique (même volume et même implantation), le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le projet (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquises).
~~Par ailleurs, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.~~

Destinations	
Habitation	2 places par logement - Immeubles collectifs : 1 place visiteur par groupe de 5 logements - Opération d'aménagement d'ensemble*: 1 place visiteur par tranche de 5 logements à assurer en dehors de l'espace public.
Résidences-services, résidences de tourisme, résidences étudiantes non conventionnées, foyers-logements	1 place par logement
EHPAD/EHPA / USLD / Résidences universitaires conventionnées	1 place pour 5 chambres
Résidences séniors, résidences services pour personnes âgées	1 place par logement
Hôtels	1 place pour 5 chambres
Restaurants, commerces et activités de service (à l'exception des hôtels) et bureaux	1 place pour 35 m² de surface de plancher
~~Commerces et services de proximité~~	~~1 place pour 100 m² de surface de plancher~~
Activités	1 place pour 100 m² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
Établissements d'enseignements supérieurs (1er et 2ème degrés	2 places par classe 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total
Autres établissements recevant du public 1ère catégorie 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories	 Nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement Nombre de places correspondant à 1/5ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction. En ce sens, un nombre de places de stationnement supérieur aux minimums listés dans le tableau ci-dessous pourra être exigé par la puissance publique, en fonction de la consistance du projet, selon les caractéristiques du contexte local dans lequel il s'inscrit.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme :

- il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- il n'est pas imposé d'aire de stationnement pour les logements locatifs acquis ou améliorés avec un prêt locatif aidé à financement très social.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou in directement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.
La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux ou des commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Pour les immeubles collectifs, au minimum un local est imposé pour stationner les vélos et/ou les poussettes. Il doit être intégré dans chaque bâtiment implanté sur le terrain de construction, fonctionnellement bien disposé (accès et sécurité) et respecter les normes définies dans l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 définissant notamment la capacité de stationnement des vélos dans les bâtiment neufs :
- 0,75 m² par logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².
- bureaux : 1,5 % de la surface de plancher ;
- industriel ou tertiaire : 15 % de l'effectif total de salariés

ARTICLE UAr 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UBr

CARACTERE DE LA ZONE DE UBr :

La **zone UBr** correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire dans les communes rurales

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

En présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, elles s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI ceux-ci s'imposant au présent règlement.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UBr 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts hormis celles sous conditions fixées à l'article 2 ci-après ;

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'artisanat et les commerces de détails

ARTICLE UBr 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension ~~mesurée*~~ des constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante.

- L'extension des constructions, installations et aménagements à usage agricole présents dans la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone,
  - qu'elles soient intégrées architecturalement à l'établissement auquel elles sont liées
  - que cette intégration induise un volume et un aspect extérieur global du bâtiment compatibles avec le milieu environnement.

Tout nouveau projet immobilier devra répondre aux obligations de renforcement de la mixité sociale et à la servitude de taille de logements (règlement graphique).

Les espaces verts protégés (EVP), marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester

libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :

- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions,
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager ,
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de ~~la parcelle~~ l'EVP;
- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique …).

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UBr 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus :

- aux ouvrages ou installations d'intérêt général et aux équipements publics ou privés,
- aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci,
- dans le cas des voies impactées par un emplacement réservé,
- dans le cas des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),
- pour les piscines,
- ~~pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,~~
- pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda,.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UBr 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3)

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative ainsi que les piscines.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales et par l'article 7 du règlement.

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante.
- Pour des motifs bioclimatiques.
- Pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UBr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Sous réserve des dispositions ci-dessus, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs.
Cette distance ne peut être inférieure à 2 m, excepté pour les bassins et piscines non couverts.

ARTICLE UBr 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Non réglementé.

ARTICLE UBr 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

En l'absence de prescriptions spécifiques portées au plan de zonage, la hauteur est limitée à 2 niveaux superposés (R+1+c).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du sol naturel est considéré comme un deuxième niveau.
Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Un dépassement peut être autorisée :

- s'il contribue à une meilleure architecture, notamment lorsque la construction se situe au voisinage de constructions de hauteurs supérieures à la hauteur maximale autorisées sur des parcelles contiguës.
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général et les équipements publics ou privés.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme, par sa hauteur, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire ou toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble par rapport à ces règles.

ARTICLE UBr 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

1. **Dispositions pour les bâtiments ~~patrimoniaux~~ remarquables et exceptionnels**

(Immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de

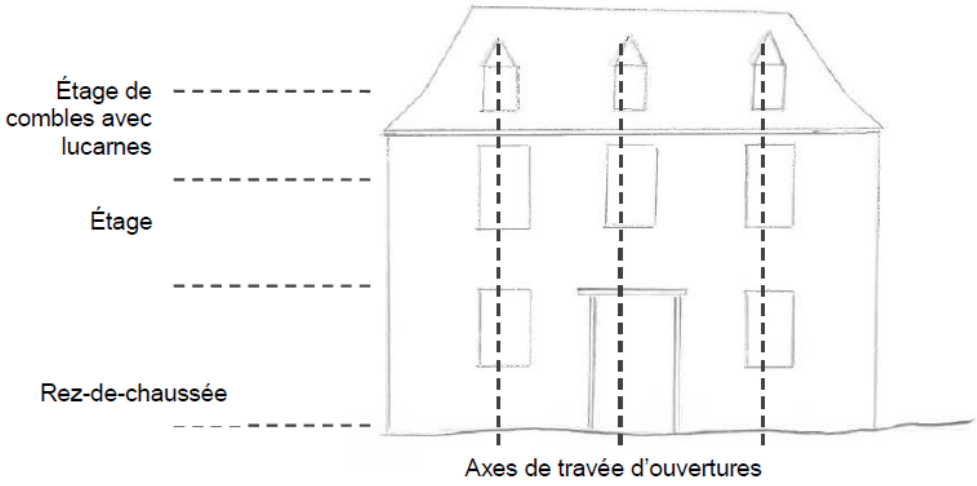
l'urbanisme).

Intention générale :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L 421-6 du code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- ***Parements***

La maçonnerie de pierre ou galets sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté.
La peinture sur enduit est interdite, avec éventuellement utilisation de badigeons.
Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnancement de la façade.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les

encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.
Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.
Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- ***Ouvertures et fermetures***

Les menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois».
L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

LES COUVERTURES

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.
Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

LES CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures

- **En limite du domaine public** (voie, place…)

  – Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

  – Les nouvelles clôtures ~~La hauteur des clôtures sur l'espace public est~~ seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  ~~Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60 m et 0,80 m de haut) et~~

~~seront éventuellement devront être surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.~~
Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée.
Concernant les clôtures en limites du domaine public, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

- Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

- Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  Les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée. Les nouvelles clôtures peuvent aussi être constituées d'un grillage, d'une clôture de bois ajourée de type ganivelle ou d'un mur, sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

  Concernant les clôtures en limites séparatives, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  - les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  - les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  - les parois en bois « tressé »
  - les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

Les portails

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois).
Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.
Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. ~~L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail devra être peint~~ Le portail reprendra les proportions de hauteurs de

plein (en partie basse) et vide (en partie haute). ~~Dans ce cas~~ Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier~~, et de couleur sombre.~~

LES DETAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODENATURES

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

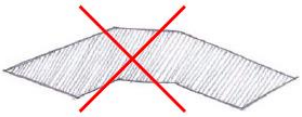
3. Dispositions pour les autres constructions (y compris les extensions des bâtiments repérés comme bâti remarquable ou exceptionnel au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

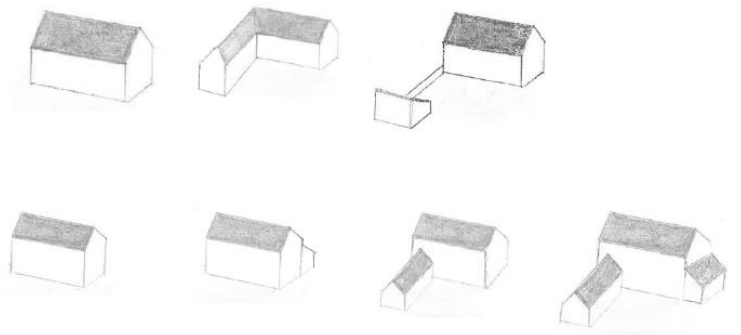
Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien

Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle, ~~chaux ou sable~~ correspondante~~s~~ aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques. Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront ~~seront dans~~ des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, ~~le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse~~ avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). En outre, 70% des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60%.

~~S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).~~ Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires ~~des bâtiments~~ (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente (cf 4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires - Annexe 1 du présent règlement).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- **En limite du domaine public** (voie, place…),

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à ~~0,5~~ 0,6 mètre et supérieur à ~~0.80~~ 1,5 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, ~~ou~~ d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 m** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries de style baroque
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

La clôture peut ~~aussi~~ être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, ~~ou~~ d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à ~~2~~ 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...).

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE UBr 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,30**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier. La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UBr 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UBr 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

~~Pour 1 ou 2 logements desservis Pour les voies à sens unique, l'emprise de l~~a chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 3,5 mètres. A partir de 3 logements desservis, ~~pour les voies à double sens, l'emprise de~~ la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 5 mètres.~~

Voies :

-pour les voies à double sens, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 5 mètres.

- pour les voies à sens unique, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 3,5 mètres.

Accès :

A partir de 3 logements desservis, l'emprise de l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'un' impossibilité technique dûment justifiée.
Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UBr 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

ARTICLE UBr 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.
Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie...), les réseaux devront être séparés

physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE UBr 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement :
Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ARTICLE UBr 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau

de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE UBr 12.4 : Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UBr 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.
La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :
- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus ;
- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Pour tout programme de logements ou de démolition-reconstruction à l'identique (même volume et même implantation), le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le projet (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquises).
~~Par ailleurs, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.~~

Destinations	
Habitation	2 places par logement - Immeubles collectifs : 1 place visiteur par groupe de 5 logements ~~- Lotissements ou groupes d'habitations : 1 place visiteur par tranche de 3 habitations individuelles~~ - Opération d'aménagement d'ensemble*: 1 place visiteur par tranche de 5 logements à assurer en dehors de l'espace public.
Résidences-services, résidences de tourisme, résidences étudiantes non conventionnées, foyers-logements	1 place par logement
EHPAD/EHPA / USLD / Résidences universitaires conventionnées	1 place pour 5 chambres
Résidences séniors, résidences services pour personnes âgées	1 place par logement
Hôtels	1 place pour 5 chambres
Restaurants, commerces et activités de service (à l'exception des hôtels) et bureaux	1 place pour 35 m² de surface de plancher
~~Commerces et services de proximité~~	~~1 place pour 100 m² de surface de plancher~~
Activités	1 place pour 100 m² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
Établissements d'enseignements	2 places par classe

supérieurs (1er et 2ème degrés	1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total
Autres établissements recevant du public 1ère catégorie	Nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories	Nombre de places correspondant à 1/5ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction. En ce sens, un nombre de places de stationnement supérieur aux minimums listés dans le tableau ci-dessous pourra être exigé par la puissance publique, en fonction de la consistance du projet, selon les caractéristiques du contexte local dans lequel il s'inscrit.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme :

- il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- il n'est pas imposé d'aire de stationnement pour les logements locatifs acquis ou améliorés avec un prêt locatif aidé à financement très social.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou in directement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.
La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux ou des commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Pour les immeubles collectifs, au minimum un local est imposé pour stationner les vélos et/ou les poussettes. Il doit être intégré dans chaque bâtiment implanté sur le terrain de construction, fonctionnellement bien disposé (accès et sécurité) et respecter les normes définies dans l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 définissant notamment la capacité de stationnement des vélos dans

les bâtiment neufs :
- 0,75 m² par logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².
- bureaux : 1,5 % de la surface de plancher ;
- industriel ou tertiaire : 15 % de l'effectif total de salariés

ARTICLE UBr 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE DE HAMEAU :

Le secteur UH correspond aux hameaux à contenir dans une enveloppe au sein de laquelle un développement très modéré peut être admis dans le respect des qualités patrimoniales et/ou paysagères qui les caractérisent.

Il est composé d'habitations dans le respect de la réduction de la consommation des espaces agricoles et de la prise en compte de la sensibilité environnementale des lieux.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI ceux-ci s'imposant au présent règlement.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone UH, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux réservoirs de biodiversité. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires avec les

activités agricoles.

Sont autorisées dans la zone UH :
- les constructions, ~~extensions,~~ et changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement de loisirs et leurs annexes ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2020, sous réserve ~~qu'elles soient mesurées, c'est-à-dire~~ que l'emprise au sol de l'extension* ne ~~peut~~ dépasse~~r pas~~ 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante dans la limite de 50 m² ;
- les annexes* d'une emprise au sol* inférieure à 39 m² ;
- la construction ou l'extension des annexes non accolées (notamment les piscines),si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2020 ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.
- le changement de destination (habitat, bureaux, commerces, services …) des bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine exceptionnels, dans le respect des caractéristiques architecturales qui font leur valeur.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus :
- aux ouvrages ou installations d'intérêt général et aux équipements publics ou privés,
- aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci,
- dans le cas des voies impactées par un emplacement réservé,
- dans le cas des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre

remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),
- pour les piscines,
- ~~pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,~~
- pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :
- Soit en limites séparatives.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3m à partir de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales et par l'article 7 du règlement.

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour les piscines
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques ;
- Pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Sous réserve des dispositions ci-dessus, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs.
Cette distance ne peut être inférieure à 2m, excepté pour les bassins et piscines non couverts.

ARTICLE UH 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

Toute construction ou installation nouvelle ou tout aménagement nouveau ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres au faîtage.
Dans le cas d'une extension d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 7 mètres au faîtage, une hauteur supérieure à celle-ci peut autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme, par sa hauteur, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire ou toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble par rapport à ces règles.

ARTICLE UH 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

1. Dispositions pour les bâtiments ~~patrimoniaux~~ remarquables et exceptionnels

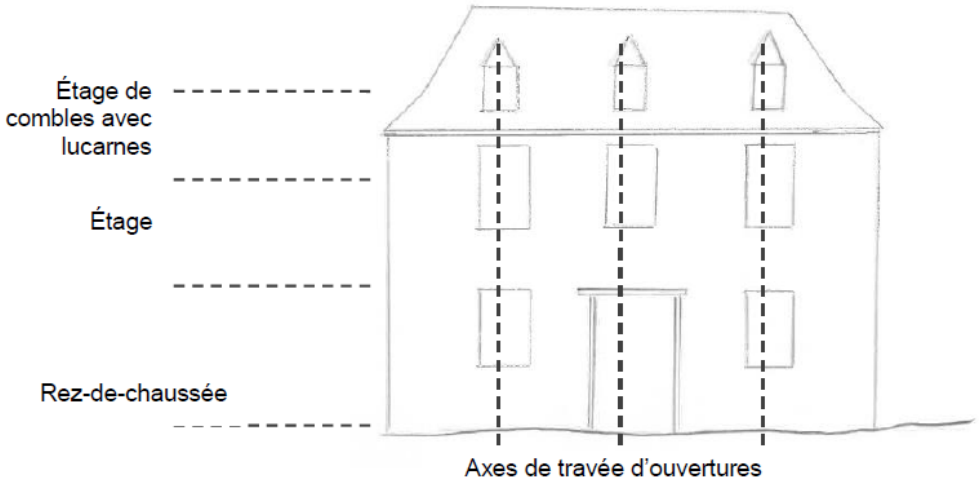
(Immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme).

Intention générale :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L 421-6 du code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- ***Parements***

La maçonnerie de pierre ou galets sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté.
La peinture sur enduit est interdite, avec éventuellement utilisation de badigeons.
Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la

façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnancement de la façade.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.
Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.
Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- ***Ouvertures et fermetures***

Les menuiseries extérieures :
Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois».
L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les fermetures (volets)
Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

LES COUVERTURES

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.
Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

LES CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures

- **En limite du domaine public** (voie, place…)

  – Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

  – Les nouvelles clôtures ~~La hauteur des clôtures sur l'espace public est~~ seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur

existant de hauteur supérieure.

~~Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60 m et 0,80 m de haut) et seront éventuellement devront être surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.~~
Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée.
Concernant les clôtures en limites du domaine public, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

- Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

- Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  Les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée. Les nouvelles clôtures peuvent aussi être constituées d'un grillage, d'une clôture de bois ajourée de type ganivelle ou d'un mur, sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

  Concernant les clôtures en limites séparatives, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  - les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  - les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  - les parois en bois « tressé »
  - les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

Les portails
Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois).

Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés. Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. ~~L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail devra être peint~~ Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). ~~Dans ce cas~~ Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier~~, et de couleur sombre.~~

LES DETAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODENATURES

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

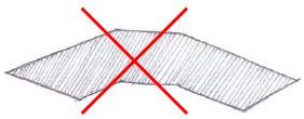
4. Dispositions pour les autres constructions (y compris les extensions des bâtiments repérés comme bâti remarquable ou exceptionnel au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

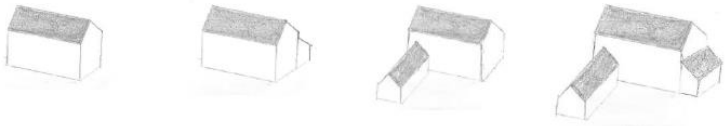
Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien

Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).
Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle, ~~chaux ou sable~~ correspondante~~s~~ aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques. Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront ~~seront dans~~ des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, ~~le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse~~ avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). En outre, 70% des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60%.

~~S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).~~ Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires ~~des bâtiments~~ (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente (cf 4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires - Annexe 1 du présent règlement).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- **En limite du domaine public** (voie, place…),

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à ~~0,5~~ 0,6 mètre et supérieur à ~~0.80~~ 1,5 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, ~~ou~~ d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 m** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries de style baroque
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

La clôture peut ~~aussi~~ être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, ~~ou~~ d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à ~~2~~ 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...).

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE UH 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES

LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.
La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UH 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

~~Pour 1 ou 2 logements desservis Pour les voies à sens unique, l'emprise de la chaussée de la voie de desserte et de l'accès aura une largeur minimale de 3,5 mètres. A partir de 3 logements desservis, pour les voies à double sens, l'emprise de la chaussée de la voie de desserte et de l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres.~~
Voies :
-pour les voies à double sens, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 5 mètres.
- pour les voies à sens unique, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 3,5 mètres.
Accès :
A partir de 3 logements desservis, l'emprise de l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'un' impossibilité technique dûment justifiée.
Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UH 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UH 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.
Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie…), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE UH 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation

nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement :
Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ARTICLE UH 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur.
En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE UH 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.
La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :
- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus ;

- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Le permis ou la décision prise sur l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de l'emprise totale des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Pour tout programme de logements ou de démolition-reconstruction à l'identique (même volume et même implantation), le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le projet (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquises).
~~Par ailleurs, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.~~

ARTICLE UH 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

La zone UE correspond aux sites accueillant les équipements collectifs et activités associées.
Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux équipements d'intérêt collectif structurants pour les communes ou l'agglomération. Seules y sont autorisées les activités connexes liées au fonctionnement et au développement du rayonnement de ces équipements majeurs.

Elle comprend les **secteurs indicés** suivant :

« h » : périmètre de dégagement de l'hélistation.
« q » :secteur affecté aux activités équestres.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

En présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, elles s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ;
- Les extensions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif existants, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier sous réserve qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de services, sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des activités artisanales, et l'entrepôt sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerces de détails, de restauration, sous réserve qu'ils soient complémentaires aux équipements existants dans la zone ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stationnement des camping-cars ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif, exclusivement sous maîtrise d'ouvrage publique, liées à l'accueil des gens du voyage qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

Dans le secteur UEq :

- les écuries, manèges, et aux fonctions liées aux activités (hébergement, gardiennage, installations diverses tels que les services vétérinaire, les installations nécessaires à la production, au stockage et l'entretien du matériel et des produits pour les animaux,
- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des installations ainsi que les logements d'accompagnement pour les activités équestres.

Les espaces verts protégés (EVP), marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :

- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions,
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager ,
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de ~~la parcelle~~ l'EVP;
- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique …).

Pour les projets accueillant des équipements collectifs et activités associées, ils peuvent être construits ou aménagés partiellement sur un EVP si une compensation écologique ou mesure compensatoire qui vise à contrebalancer les effets menant à une perte de biodiversité est proposée.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone UE :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- aux ouvrages ou installations d'intérêt général et aux équipements publics ou aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci ;
- dans le cas des voies impactées par un emplacement réservé ;
- dans le cas des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation ;
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour les piscines ;

– pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
– Pour des motifs bioclimatiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques ;
- Pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé.

ARTICLE UE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

Sur l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UEh :
Article non réglementé.

Dans le secteur UEh :
La hauteur des bâtiments pourra être limitée en fonction de la zone de dégagement nécessaire à l'hélistation.

ARTICLE UE 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Principes généraux

~~La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.~~

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Dispositifs d'énergies renouvelables :

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production

d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE UE 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,15**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.
La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UE 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UE 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie…), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE UE 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation

nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE UE 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE UE 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.
La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :
- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus,
- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Destinations	**En-dehors de l'aire d'influence des TCSP**	**Dans l'aire d'influence des TCSP (500 m)**
Habitation	2 places par logement	1 place par logement
EHPAD/EHPA / USLD / Résidences universitaires conventionnées	1 place pour 5 chambres	1 place pour 10 chambres
Hôtels	1 place pour 5 chambres	1 place pour 10 chambres
Hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits	1 place pour 5 lits
Établissements d'enseignements supérieurs (1er et 2ème degrés	2 places par classe 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total	Non réglementé
Autres établissements recevant du public 1ère catégorie 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories	 Nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement Nombre de places correspondant à 1/5ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement	 Non réglementé

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction. En ce sens, un nombre de places de stationnement supérieur aux minimums listés dans le tableau ci-dessous pourra être exigé par la puissance publique, en fonction de la consistance du projet, selon les caractéristiques du contexte local dans lequel il s'inscrit.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou in directement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.

La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux ou des commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Pour les immeubles collectifs, au minimum un local est imposé pour stationner les vélos et/ou les poussettes. Il doit être intégré dans chaque bâtiment implanté sur le terrain de construction, fonctionnellement bien disposé (accès et sécurité) et respecter les normes définies dans l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 définissant notamment la capacité de stationnement des vélos dans les bâtiment neufs :
- 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² ;
- bureaux : 1,5 % de la surface de plancher ;
- industriel ou tertiaire : 15 % de l'effectif total de salariés

ARTICLE UE : 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY :

La zone UY correspond aux zones destinées aux activités économiques.
Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux et de services (notamment restauration). La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :
- « zacom » : secteur zones d'aménagement commercial.
- « a » : secteur destiné aux constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôts commerciaux qui sont liées aux activités agroalimentaires.
- « b » : secteur destiné aux constructions à caractère principal de bureaux et d'activités de services.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

En présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, elles s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole et forestière ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en

hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installation et aménagement nouveaux à usage d'habitation ;
- les cinémas ;
- les centres des congrès et d'exposition.

Dans l'ensemble de la zone UY excepté dans les secteurs UY zacom et UYa:
- l'artisanat et les commerces de détails.

Dans l'ensemble de la zone UY excepté dans les secteurs UYb :
- les bureaux ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans le secteur UYa :
- l'hébergement hôtelier et touristique.

ARTICLE UY 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones UY, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 100 m² d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage, à condition que l'activité nécessite une présence sur place et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

- l'extension des constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;

- les extensions* des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve ~~qu'elles soient mesurées, c'est à dire~~ que l'emprise au sol de l'extension ne ~~peut~~ dépasse~~r~~ pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m² ;

- les extensions des locaux même si leur destination au jour de l'approbation du PLUi n'est pas autorisée dans la zone :
  - à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes;
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;

- l'extension ou la modification des constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

- le changement de destination (bureaux, commerces, services …) des bâtiments identifiés comme

éléments du patrimoine exceptionnels, dans le respect des caractéristiques architecturales qui font leur valeur.

- Dans le cadre d'une reprise, les bâtiments pourront conserver leur destination (même si elle n'est pas autorisée dans la zone). Ils pourront également évoluer d'artisanat et commerce de détail* vers des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* et inversement.

- un comptoir de vente accessoire de la production peut être acceptée sur une surface limitée à 50 m² maximum de surface de vente, si l'activité de vente sur place vient en complément de l'activité première de production réalisée sur le même site, et si l'activité de vente sur place ne constitue pas l'unique point de vente commercial (autres boutiques, grandes et moyennes surfaces ...), et, à condition que l'activité de production occupe plus des deux tiers de la surface,
Toutefois, sont exclues de ce champ, les activités dites de "centralité", dont les activités de bouche (boulangerie, boucherie, épicerie notamment).

Sont autorisées dans la zone UYzacom, pour les constructions existantes à usage d'habitation et sous conditions :
- les annexes* d'une emprise au sol* inférieure à 39 m² ;
- la construction ou l'extension des annexes non accolées (notamment les piscines), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'annexe doit être située à moins de 30m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

Les espaces verts protégés (EVP), marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :
- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions,
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager ,
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de ~~la parcelle~~ l'EVP;
- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique …).

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UY 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone UY :
Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan

de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des constructions de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

Des implantations et des prospects différents ~~seront~~ peuvent être autorisés pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
- pour permettre l'extension d'une construction existante non implantée à l'alignement dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- pour des motifs bioclimatiques, ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

D'autre part, en limite des zones UBr du PLUi, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques ;

- Pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

L'implantation des constructions sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé.

ARTICLE UY 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

~~Les constructions doivent respecter les hauteurs définies : R+3~~
En l'absence de prescriptions spécifiques portées au plan de zonage, la hauteur est limitée à R+3.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas ~~d'une extension, ou~~ d'une construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2020 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie dans le règlement, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2020 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Les hauteurs maximales définies par le règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Un dépassement peut être autorisé s'il contribue à une meilleure architecture, notamment lorsque la construction se situe au voisinage de constructions de hauteurs supérieures à la hauteur maximale autorisées

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul

plafond fixant la hauteur totale maximale.

ARTICLE UY 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux aires de stockage
Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et masquées depuis l'espace public par des dispositifs adaptés.

Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement
Dans les marges de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Dispositions applicables aux façades et volume des constructions
Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.
Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation.
Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.
Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

Dispositions applicables aux clôtures

– Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.
Les clôtures en bordure des voies publiques pourront être avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaque (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

– Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
• Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
• Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
• Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
• Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE UY 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,15**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.
La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de

plantations d’accompagnement.

ARTICLE UY 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UY 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Si une voie nouvelle en impasse excède une longueur supérieure à 100 mètres, elle doit aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s’applique pas lorsqu’il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l’incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). De plus, les voies réservées aux circulations douces sur l’ensemble de la zone ne doivent pas être en impasse.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l’installation d’infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UY 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UY 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie…), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE UY 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur.

En particulier :
- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Cas spécifiques
Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être

desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.
Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur.
En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE UY 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.
La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :

- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus
- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m

Destinations	**En-dehors de l'aire d'influence des TCSP**	**Dans l'aire d'influence des TCSP (500 m de part et d'autre de l'axe du TCSP)**
Habitation	2 places par logement	1 place par logement
Hôtels	1 place pour 5 chambres	1 place pour 10 chambres
Restaurants, commerces et activités de service (à l'exception des hôtels) et bureaux	1 place pour 35 m² de surface de plancher	Non réglementé
~~Commerces et services de proximité~~	~~1 place pour 100 m² de surface de plancher~~	~~Non réglementé~~
Activités	1 place pour 100 m² de surface de plancher	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits	1 place pour 5 lits
Établissements d'enseignements supérieurs (1er et 2ème degrés	2 places par classe 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total	Non réglementé
Autres établissements recevant du public 1ère catégorie 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories	 Nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement Nombre de places correspondant à 1/5ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement	 Non réglementé

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction. En ce sens, un nombre de places de stationnement supérieur aux minimums listés dans le tableau ci-dessous pourra être exigé par la puissance publique, en fonction de la consistance du projet, selon les caractéristiques du contexte local dans lequel il s'inscrit.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui

les desservent directement ou in directement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.
La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux ou des commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les immeubles collectifs, au minimum un local est imposé pour stationner les vélos et/ou les poussettes. Il doit être intégré dans chaque bâtiment implanté sur le terrain de construction, fonctionnellement bien disposé (accès et sécurité) et respecter les normes définies dans l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 définissant notamment la capacité de stationnement des vélos dans les bâtiment neufs :
- 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² ;
- bureaux : 1,5 % de la surface de plancher ;
- industriel ou tertiaire : 15 % de l'effectif total de salariés

ARTICLE UY : 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUr

CARACTERE DE LA ZONE 1AUr :

Les zones à urbaniser correspondent aux « **zones 1AUr** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs des communes rurales destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La zone 1AUr peut être urbanisée :

- à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble* à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Il est distingué **un secteur « 1AUrs »** destiné aux constructions ou installations et aménagements nécessaires aux services ayant une vocation sociale ou de santé.

Dans cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI ceux-ci s'imposant au présent règlement.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUr 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :
- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 1 AUr 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - Il ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

En secteur 1AUrs, seules les occupations et utilisations du sols nécessaires ou liées aux activités sociales ou de santé (maison de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence, etc.) seront autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si les conditions pré-citées sont réunies.

Tout nouveau projet immobilier devra répondre aux obligations de renforcement de la mixité sociale et à la servitude de taille de logements (règlement graphique).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constituent le cadre privilégié de l'élaboration du projet s'imposent au règlement dans les secteurs qu'elles couvrent.

Les espaces verts protégés (EVP), marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :

- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions,
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager,
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de ~~la parcelle~~ l'EVP;
- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique …),
- des constructions secondaires en fond de parcelle sont autorisées lorsque l'essentiel de l'étendue de l'espace vert paysager est maintenu.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUr 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- aux ouvrages ou installations d'intérêt général et aux équipements publics ;
- aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci ;
- dans le cas des voies impactées par un emplacement réservé ;
- dans le cas des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation ;
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour les piscines ;
- ~~pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la~~

~~construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;~~
– pour des motifs bioclimatiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUr 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3)

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour les piscines
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- pour des motifs bioclimatiques ;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé. (cf. **Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

ARTICLE 1AUr 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé. (cf. **Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

ARTICLE 1AUr 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

En l'absence de prescriptions spécifiques portées au plan de zonage, la hauteur est limitée à **3 niveaux superposés (R+2+c).**

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du sol naturel est considéré comme un deuxième niveau.
Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Un dépassement peut être autorisées

- s'il contribue à une meilleure architecture, notamment lorsque la construction se situe au voisinage de constructions de hauteurs supérieures à la hauteur maximale autorisées ;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général et les équipements publics ou privés.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme, par sa hauteur, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire ou toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble par rapport à ces règles.

ARTICLE 1AUr 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

1. Dispositions pour les bâtiments ~~patrimoniaux~~ remarquables et exceptionnels

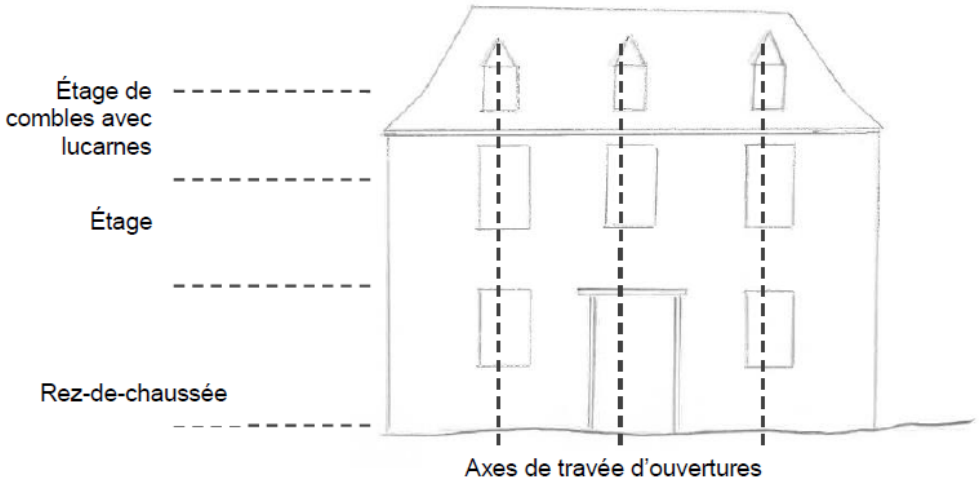
(Immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme).

Intention générale :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L 421-6 du code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- ***Parements***

La maçonnerie de pierre ou galets sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes

des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté.
La peinture sur enduit est interdite, avec éventuellement utilisation de badigeons.
Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnancement de la façade.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.
Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.
Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- ***Ouvertures et fermetures***

Les menuiseries extérieures :
Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois».
L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les fermetures (volets)
Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

LES COUVERTURES

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.
Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

LES CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures

- **En limite du domaine public** (voie, place…)

– Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

– Les nouvelles clôtures ~~La hauteur des clôtures sur l'espace public est~~ seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

~~Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60 m et 0,80 m de haut) et seront éventuellement devront être surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.~~
Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée.
Concernant les clôtures en limites du domaine public, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  – les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  – les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  – les parois en bois « tressé »
  – les brandes végétales
  – les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  – les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

– Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

– Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée. Les nouvelles clôtures peuvent aussi être constituées d'un grillage, d'une clôture de bois ajourée de type ganivelle ou d'un mur, sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

Concernant les clôtures en limites séparatives, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  – les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  – les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  – les parois en bois « tressé »
  – les brandes végétales
  – les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  – les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

Les portails

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois).
Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.
Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. ~~L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail devra être peint~~ Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). ~~Dans ce cas~~ Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier~~, et de couleur sombre.~~

LES DETAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODENATURES

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

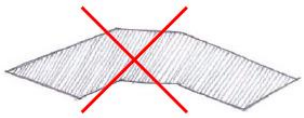
5. Dispositions pour les autres constructions (y compris les extensions des bâtiments repérés comme bâti remarquable ou exceptionnel au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

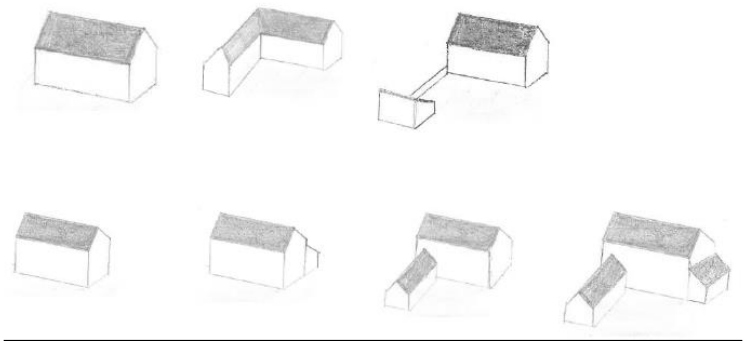
Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien

Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).
Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle, ~~chaux ou sable~~ correspondante~~s~~ aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques. Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront ~~seront dans~~ des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

<u>Toitures</u>

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, ~~le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse~~ avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). En outre, 70% des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60%.

~~S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).~~ Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires ~~des bâtiments~~ (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du

bâtiment ou de l'ensemble.

Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente (cf 4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires - Annexe 1 du présent règlement).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- **En limite du domaine public** (voie, place…),

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à ~~0,5~~ 0,6 mètre et supérieur à ~~0.80~~ 1,5 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, ~~ou~~ d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 m** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries de style baroque
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

La clôture peut ~~aussi~~ être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, ~~ou~~ d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

- **En limite avec les zones A et N**,

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à ~~2~~ 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...)

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE 1AUr 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,30**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.
La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 1AUr 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations

d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUr 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

~~Pour 1 ou 2 logements desservis Pour les voies à sens unique, l'emprise de l~~a chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 3,5 mètres. ~~A partir de 3 logements desservis, pour les voies à double sens, l'emprise de~~ la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura ~~une largeur minimale de 5 mètres.~~

Voies :

-pour les voies à double sens, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 5 mètres.

- pour les voies à sens unique, l'emprise de la chaussée ~~de la voie de desserte et de l'accès~~ aura une largeur minimale de 3,5 mètres.

Accès :
A partir de 3 logements desservis, l'emprise de l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'un' impossibilité technique dûment justifiée.
Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 1AUr 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

ARTICLE 1AUc 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,…), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE 1AUr 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier

industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ARTICLE 1AUr 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE 1AUr 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUr 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.

La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :

- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus,
- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Pour tout programme de logements ou de démolition-reconstruction à l'identique (même volume et même implantation), le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le projet (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquises).
~~Par ailleurs, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.~~

Destinations	
Habitation	1,5 places par logement - Immeubles collectifs : 1 place visiteur par groupe de 5 logements ~~- Lotissements ou groupes d'habitations : 1 place visiteur par tranche de 3 habitations individuelles~~ - Opération d'aménagement d'ensemble*: 1 place visiteur par tranche de 5 logements à assurer en dehors de l'espace public.
Résidences-services, résidences de tourisme, résidences étudiantes non conventionnées, foyers-logements	1 place par logement
EHPAD/EHPA / USLD / Résidences universitaires conventionnées	1 place pour 5 chambres
Résidences séniors, résidences services pour personnes âgées	1 place par logement
Hôtels	1 place pour 5 chambres
Restaurants, commerces et activités de service (à l'exception des hôtels) et bureaux	1 place pour 35 m² de surface de plancher
~~Commerces et services de proximité~~	~~1 place pour 100 m² de surface de plancher~~
Activités	1 place pour 100 m² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
Établissements d'enseignements	2 places par classe

supérieurs (1er et 2ème degrés	1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total
Autres établissements recevant du public 1ère catégorie 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories	 Nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement Nombre de places correspondant à 1/5ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction. En ce sens, un nombre de places de stationnement supérieur aux minimums listés dans le tableau ci-dessous pourra être exigé par la puissance publique, en fonction de la consistance du projet, selon les caractéristiques du contexte local dans lequel il s'inscrit.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme :

- il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- il n'est pas imposé d'aire de stationnement pour les logements locatifs acquis ou améliorés avec un prêt locatif aidé à financement très social.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou in directement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.
La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux ou des commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Pour les immeubles collectifs, au minimum un local est imposé pour stationner les vélos et/ou les poussettes. Il doit être intégré dans chaque bâtiment implanté sur le terrain de construction, fonctionnellement bien disposé (accès et sécurité) et respecter les normes définies dans l'arrêté

ministériel du 13 juillet 2016 définissant notamment la capacité de stationnement des vélos dans les bâtiment neufs :
- 0,75 m² par logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².
- bureaux : 1,5 % de la surface de plancher ;
- industriel ou tertiaire : 15 % de l'effectif total de salariés

ARTICLE 1AUr : 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE 1AUy :

La zone 1AUy correspond aux zones à urbaniser destinées aux activités économiques.
Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux et de services (notamment restauration). La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage.

La zone 1AUy peut être urbanisée
- à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activité, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ;
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend
- **le secteur indicé « ya »** : secteur destiné aux constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôts commerciaux, qui sont liées aux activités agricoles et agroalimentaires.
- **Le secteur indicé « ye »** : secteur destiné aux activités industrielles ou de services liées notamment aux filières aéronautique et aérospatiale.

Dans cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUy 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone 1AUy :
~~- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole et forestière ;~~
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUy 2, les constructions, installation et aménagement nouveaux à usage d'habitation ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, centre des congrès et d'exposition.

Dans la zone 1AUy à l'exception du secteur 1AUya :
-l'artisanat et commerces de détails.
- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole et forestière ;

Dans la zone 1AUya:
- les commerces de gros.

ARTICLE 1AUy 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones 1AUy, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage, à condition que l'activité nécessite une présence sur place et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- L'extension des constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- les extensions* des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve ~~qu'elles soient mesurées, c'est à dire~~ que l'emprise au sol de l'extension ne ~~peut~~ dépasse~~r~~ pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m² ;

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- L'extension ou la modification des constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisées dans la zone 1AUya, sous conditions :
- les constructions à usage d'artisanat et commerces de détails, et de restauration si elles ont un lien direct avec la valorisation des productions des activités agroalimentaires.
- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole (serres…) et forestière sous réserve qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation.

II – DISPOSITION RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUy 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :
- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des constructions de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
- Pour permettre l'extension d'une construction existante non implantée à l'alignement dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour des motifs bioclimatiques, ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUy 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite séparative.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L=H-3).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3m à partir de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques ;
- Pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUy 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

L'implantation des constructions sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUy 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé. (cf. **Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

ARTICLE 1AUy 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

~~Les constructions doivent respecter les hauteurs définies : R+3.~~
En l'absence de prescriptions spécifiques portées au plan de zonage, la hauteur est limitée à R+3.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2020 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie dans le règlement, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2020 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le règlement,

une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante ;
- Les hauteurs maximales définies par le règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Un dépassement peut être autorisé s'il contribue à une meilleure architecture, notamment lorsque la construction se situe au voisinage de constructions de hauteurs supérieures à la hauteur maximale autorisées.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale maximale.

ARTICLE 1AUy 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux aires de stockage
Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et masquées depuis l'espace public par des dispositifs adaptés.

Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement
Dans les marges de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Dispositions applicables aux façades et volume des constructions
Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des

structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.
Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation.
Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.
Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

Dispositions applicables aux clôtures

– Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.
Les clôtures en bordure des voies publiques pourront être avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

– Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
• Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
• Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
• Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
• Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE 1AUy 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le coefficient de Biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,15**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.
La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 1AUy 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUy 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du

projet :

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Si une voie nouvelle en impasse excède une longueur supérieure à 100 mètres, elle doit aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). De plus, les voies réservées aux circulations douces sur l'ensemble de la zone ne doivent pas être en impasse.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE 1AUy 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

ARTICLE 1AUy 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE 1AUy 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur.

En particulier :
- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière.
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Cas spécifiques
Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.
Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ARTICLE 1AUy 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant

(Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE 1AUy 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUy 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.

La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :

- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus,
- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Destinations	**En-dehors de l'aire d'influence des TCSP**	**Dans l'aire d'influence des TCSP (500 m)**
Habitation	2 places par logement	1 place par logement
Hôtels	1 place pour 5 chambres	1 place pour 10 chambres

Restaurants, commerces et activités de service (à l'exception des hôtels) et bureaux	1 place pour 35 m² de surface de plancher	Non réglementé
~~Commerces et services de proximité~~	~~1 place pour 100 m² de surface de plancher~~	~~Non réglementé~~
Activités	1 place pour 100 m² de surface de plancher	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits	1 place pour 5 lits
Établissements d'enseignements supérieurs (1er et 2ème degrés	2 places par classe 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total	Non réglementé
Autres établissements recevant du public 1ère catégorie 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories	 Nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement Nombre de places correspondant à 1/5ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement	 Non réglementé

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction. En ce sens, un nombre de places de stationnement supérieur aux minimums listés dans le tableau ci-dessous pourra être exigé par la puissance publique, en fonction de la consistance du projet, selon les caractéristiques du contexte local dans lequel il s'inscrit.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé ~~à proximité~~ dans l'environnement immédiat de l'opération.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou in directement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.
La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux ou des commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les immeubles collectifs, au minimum un local est imposé pour stationner les vélos et/ou les poussettes. Il doit être intégré dans chaque bâtiment implanté sur le terrain de construction,

fonctionnellement bien disposé (accès et sécurité) et respecter les normes définies dans l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 définissant notamment la capacité de stationnement des vélos dans les bâtiment neufs :
- 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² ;
- bureaux : 1,5 % de la surface de plancher ;
- industriel ou tertiaire : 15 % de l'effectif total de salariés

ARTICLE 1AUy : 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux **« zones AU »**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou des friches urbaines des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la **zone 2AU** deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat, d'équipements ou d'activité qui permet d'organiser le phasage des opérations sur le moyen et long terme.
Elle comprend les **secteurs indicés suivant :**
-« mod » : le secteur **2AUmod** deviendra opérationnel après une procédure de modification du PLUi.
-« rev » : le secteur **2AUrev c**orrespond à une zone d'urbanisation future qui n'a pas vocation à être urbanisée avant 2030 et après une procédure de révision du PLUi.
-« ymod»: ce secteur comprend :

- des espaces libres dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à un projet de filière d'intérêt communautaire,
- des friches industrielles qui nécessitent de porter une réflexion élargie sur le renouvellement et la reconsidération de ce secteur. .

Le secteur **2AUymod** deviendra opérationnel après une procédure de modification du PLUi.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations, ou aménagements suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas susceptibles de compromettre l'évolution de la zone :
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure (station d'épuration, chaufferie bois,...) ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve ~~qu'elles soient mesurées, c'est à dire~~ que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas ~~peut dépasser~~ 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante ;
- les annexes non accolées d'une emprise au sol* inférieure à 39 m² ;
- l'extension ~~mesurée~~ des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles à condition :
    - qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité ;
    - que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

Dans le secteur 2AUymod :
Les extensions ~~mesurées~~ des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes (entreprises, artisans, etc.) dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 40 % de l'emprise au sol de la construction principale existante.

- les bâtiments et les installations liés à la production d'énergies renouvelables

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- aux ouvrages ou installations d'intérêt général et aux équipements publics ou aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci ;
- dans le cas des voies impactées par un emplacement réservé ;
- dans le cas des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation ;
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour les piscines ;
- ~~pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;~~
- pour des motifs bioclimatiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;

– soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3)

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3m à partir de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- pour des motifs bioclimatiques ;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de

la nature des sols.

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale existantes sauf considérations techniques liées à l'activité existante.

ARTICLE 2AU 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Toitures

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables :
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE 2AU 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

L'objectif à atteindre dans ces futurs secteurs à urbaniser étant de :

- **60% d'énergies renouvelables sur les projets situés en secteur 2AUrev,**
- **40% d'énergies renouvelables sur les projets situés en secteur 2AUmod.**

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE 2AU 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,…), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE 2AU 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE 2AU 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE 2AU 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE AGRICOLE :

La zone agricole, **« zone A »,** correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les **secteurs indicés** suivants :

« a » : Secteur lié aux activités de l'aéroport.
« e » : Secteur ayant un potentiel agronomique et un potentiel écologique fort en lien avec l'activité agricole à protéger strictement.
« y » : Secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage, etc.).

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI ceux-ci s'imposant au présent règlement.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, y compris les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux réservoirs de biodiversité. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

ARTICLE A 2.1 : Dispositions générales :

ARTICLE A 2.1.1 : Sont autorisées dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;

- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;

ARTICLE A 2.1.2 : Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

ARTICLE A. 2.1.2.1 : Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, d'élevage RSD ou ICPE, de transformation, de conditionnement, de vente de produits issus de l'agriculture, ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, pour les activités équestres, les écuries, manèges, chenils, etc.).

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif, exclusivement sous maîtrise d'ouvrage publique, liées à l'accueil des gens du voyage qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE A. 2.1.2.2 : Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

A. Les constructions à usage d'habitation (y compris les annexes accolées) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- proximité immédiate des terres et des bâtiments agricoles (rayon de 50 mètres autour de ces bâtiments à moins d'une impossibilité technique dûment démontrée),
- existence d'une activité agricole effective et directe du demandeur, nécessitant une présence sur place de celui-ci,
- existence de terres, de bâtiments agricoles, de cheptel et de matériel.

B. La construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées des constructions à usage d'habitation existantes ~~dans la zone~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2020 ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- la superficie des bassins ne doit pas excéder 70 m²

D. Le changement de destination des constructions et installations existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- la destination nouvelle doit être l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) complémentaire à une activité agricole et leurs annexes ;
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 39 m².

ARTICLE A. 2.1.2.3 Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

A. L'adaptation, la réfection et l'extension ~~mesurée~~ des constructions à usage d'habitation existantes ((y compris les annexes accolées) ~~dans la zone~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m² ;
- une liaison architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.

B. La construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes ~~dans la zone~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2020 qu'elle soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- la superficie des bassins ne doit pas excéder 70 m²

D. Le changement de destination, y compris pour de l'habitation, des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2020 identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 39 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

E. le changement de destination des constructions existantes vers des activités de bureau, entrepôt et/ou artisanat à condition que cette nouvelle activité soit complémentaire à l'activité existante.

F. le changement de destination (habitat, bureaux, commerces, services …) des bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine exceptionnels, dans le respect des caractéristiques architecturales qui font leur valeur.

G. Les extensions ~~mesurées~~ des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes (entreprises, maisons de retraite, maisons de repos, de convalescence, restauration, artisanale, etc.) ~~dans le secteur~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 40 % de l'emprise au sol de la construction principale existante.

H. la construction de chenils à condition que les normes sanitaires soient respectées.

ARTICLE A 2.2 : Dispositions particulières aux secteurs indicés :

En complément des occupations et des utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone A à l'article A. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes.

ARTICLE A. 2.2.1 : Dans le secteur Aa :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités et destinations existantes dans la mesure où elles ne portent pas atteintes aux activités de l'aéroport.

ARTICLE A. 2.2.2 : Dans le secteur Ae :

~~Aucune construction ne sera autorisée à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A2-1-1.~~

Sous réserve de leur intégration à l'environnement, de ne pas porter atteinte à l'environnement, aux réservoirs de biodiversité et à la qualité agronomique des sols :
- les aménagements légers liés à l'activité de maraîchage (serres démontables)

ARTICLE A. 2.2.3 : Dans le secteur Ay :

A. Les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité agricole, à usage artisanal, industriel, commercial, de formation et de recherche ainsi que leur extension, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

B. L'adaptation, la réfection et l'extension ~~mesurée~~ des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes accolées) dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2020 si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Les espaces verts protégés (EVP), marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :

- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions,
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager ,
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de l'EVP;
- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique …).

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres en recul de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 3 mètres de l'alignement, son extension ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone A, des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

D’autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H – 3).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les dispositions ci-dessus s’appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l’article 7 du règlement.

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d’une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d’un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l’incendie).

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l’extension d’une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu’elle s’implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques.

L’ensemble de ces dispositions ne s’applique pas pour les implantations et des prospects d’ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait* de 5 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative (ou la limite graphique qui s’y substitue).

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE A 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Dans le secteur Ay, l’emprise au sol de l’ensemble des nouvelles constructions projetées suite à l'approbation du PLUi, ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE A 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

Toute construction ou installation nouvelle ou tout aménagement nouveau ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 7 mètres au faîtage.
Dans le cas d'une extension d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 7 mètres au faîtage, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Pour les autres constructions autorisées ~~(sauf en dans le secteur Ay)~~ : 12 mètres au faîtage.
L'ensemble des dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos, méthaniseur...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans le secteur Ay, pour les autres constructions autorisées : 20 mètres.

ARTICLE A 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

1. Dispositions pour les bâtiments ~~patrimoniaux~~ remarquables et exceptionnels

(Immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme).

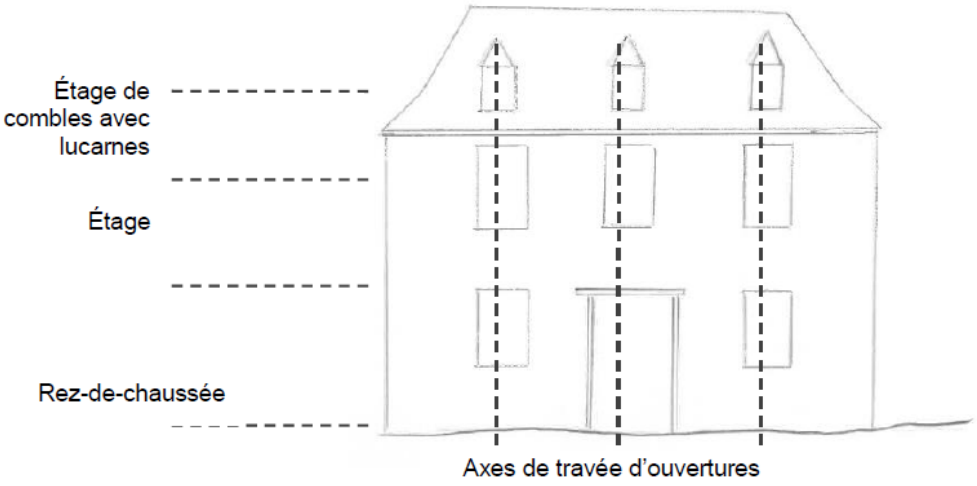
Intention générale :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L 421-6 du code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture,

l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- ***Parements***

La maçonnerie de pierre ou galets sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté.
La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.
Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnancement de la façade.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.
Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.
Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- ***Ouvertures et fermetures***

Les menuiseries extérieures :
Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».
L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

LES COUVERTURES

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.
Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

LES CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures

- **En limite du domaine public** (voie, place…)

  – Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

  – Les nouvelles clôtures ~~La hauteur des clôtures sur l'espace public est~~ seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  ~~Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60 m et 0,80 m de haut) et seront éventuellement devront être surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.~~
  Suivant l'environnement urbain de la zone, les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée.

  Concernant les clôtures en limites du domaine public, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  - les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  - les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  - les parois en bois « tressé »
  - les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

  – Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

  – Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  Suivant l'environnement urbain de la zone, les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée. Les nouvelles clôtures peuvent aussi être constituées d'un grillage, d'une clôture de bois ajourée de type ganivelle ou d'un mur, sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

  Concernant les clôtures en limites séparatives, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  - les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  - les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  - les parois en bois « tressé »
  - les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

Les portails

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois).
Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.
Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. ~~L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail devra être peint~~ Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). ~~Dans ce cas~~ Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier~~, et de couleur sombre.~~

LES DETAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODENATURES

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

2. **Dispositions pour les autres constructions (y compris les extensions des**

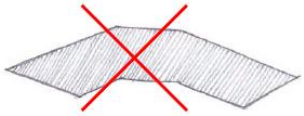
bâtiments repérés comme bâti remarquable ou exceptionnel au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles des bourgs anciens.

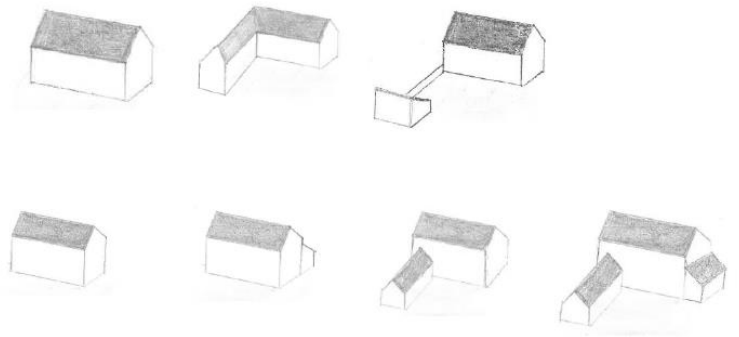
Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien

Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).
Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle, ~~chaux ou sable~~ correspondante~~s~~ aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques. Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront ~~seront dans~~ des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, ~~le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse~~ avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). En outre, 70% des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60%.

~~S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).~~ Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires ~~des bâtiments~~ (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

~~Pour les bâtiments agricoles ou équestres, sauf considérations techniques particulières, les toitures seront à 2 pans minimum, en respectant 1/3 – 2/3.~~

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente (cf 4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires - Annexe 1 du présent règlement).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- **Pour les bâtiments agricoles** disjoints du corps de ferme, les toitures pourront être de type bac acier, fibro-ciment ou couverture photovoltaïque.
  Les couvertures métalliques de couleur mate pourront être utilisées dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle.
  L'usage à nu de tous les matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites, … est interdit.
  Les bardages métalliques de couleur claire (blanc, beige …) devront être dans des tons sombres, non réfléchissants (gris, vert, marron). Les bardages en bois pourront être peints dans ces mêmes teintes ou laissés en bois « naturel ».

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- **En limite du domaine public** (voie, place…),

Pour les nouvelles clôtures, suivant l'environnement urbain de la zone, la clôture ~~doit~~ peut être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à ~~0,5~~ 0,6 mètre et supérieur à ~~0.80~~ 1,5 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, ~~ou~~ d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 m** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries de style baroque
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

Pour les nouvelles clôtures, suivant l'environnement urbain de la zone, la clôture peut ~~aussi~~ être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, ~~ou~~ d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

- **En limite avec les zones A et N non construites**,

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à ~~2~~ 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...)

Dispositifs d'énergies renouvelables
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE A 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES

ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,30**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité.
Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.
La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE A 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée.
Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les accès et les voiries d'accès à des projets d'urbanisme situés en zones constructibles sont autorisés.

ARTICLE A 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

ARTICLE A 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.
Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.
En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE A 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité

compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement :
Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE A 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.
L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur.

En particulier :
- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE A 12.4 : Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.
Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

~~Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.~~

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les secteurs Ay :
Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.
Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Pour tout local destiné au gardiennage, il est demandé 2 places de stationnement.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé

TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE N :

La zone naturelle et forestière, « **Zone N** », correspond aux secteurs, 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 ;

Elle comprend les **secteurs indicés** suivants :

« e » : Secteur ayant un potentiel écologique fort constitutif des trames vertes et bleus.
« r » : Secteur isolé des anciens sites à usage industriel en reconversion (anciens puits de gaz, anciennes décharges…) destinés à être réhabilités pour des installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables (fermes photovoltaïques, etc.) ou autres activités permettant de revaloriser ces espaces artificialisés.
« gs » : secteur naturel de saligues destiné à l'extraction de matériaux soumise à des conditions environnementales.
« gsy » : secteur naturel de saligues destiné à l'implantation des bâtiments nécessaires aux activités d'extraction et de valorisation des matériaux des carrières.
« j » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées* privées.
« l » : Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, camping, restauration, éducative ou pédagogique.
« gv » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté).
« m » : Secteur soumis au risque de mouvement du sol.
« s » : Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services ayant une vocation sociale ou de santé.
« c » : Secteur naturel dédié à des activités de maraîchage

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI ceux-ci s'imposant au présent règlement.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2, y compris les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux réservoirs de biodiversité. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

ARTICLE N 2.1 : Dispositions générales :

ARTICLE N. 2.1.1 : Sont autorisées dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de jeu et de stationnement qui leur sont nécessaires ; les occupations ou utilisations du sol liées à la mise en valeur des sites écologiques ou fossilifère remarquables ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;
- Les plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole, sous réserve de présenter une bonne insertion paysagère ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, centrale hydroélectrique, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Un abri pour animaux (autres que les bâtiments à usage agricole) par unité foncière* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - ✓ l'abri est complémentaire d'une unité foncière consacrée à la pâture ou aux parcours des animaux
  - ✓ la construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - ✓ au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur
  - ✓ l'emprise au sol* de la construction ne peut excéder 30 m²
- le changement de destination (habitat, bureaux, commerces, services …) des bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine exceptionnels, dans le respect des caractéristiques architecturales qui font leur valeur.

ARTICLE N. 2.1.2 : Sont autorisés dans la zone N, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

A. Les constructions, installations et aménagements nécessaires et directement liées à l'exploitation

forestière

B. L'adaptation, la réfection et l'extension ~~mesurée~~, des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes accolées) ~~dans la zone~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

C. la construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes ~~dans la zone~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

D. la construction de piscine non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2020 ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- la superficie des bassins ne doit pas excéder 70 m²

E. le changement de destination, y compris pour de l'habitation, des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2020 identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, etc.) et leurs annexes ;
- la surface au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

F. Les extensions ~~mesurées~~ des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes (entreprises, maisons de retraite, maisons de repos, de convalescence, restauration, artisanale, entreprise de recyclage, etc.) ~~dans le secteur~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes ;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

G. L'extension des constructions agricoles existantes nécessaires à des exploitations agricoles existantes ainsi que les constructions nouvelles nécessaires à la mise aux normes des installations existantes qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

H. les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif, exclusivement

sous maîtrise d'ouvrage publique, liées à l'accueil des gens du voyage qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 2.2 : Dispositions particulières aux secteurs indicés :
En complément des occupations et installations autorisées dans l'ensemble de la zone N à l'article N. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes.

ARTICLE N. 2.2.1 : Dans le secteur Ne :
Aucune construction ne sera autorisée à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article N2-1 1.

ARTICLE N. 2.2.2 : Dans le secteur Nr (à condition d'éviter toute construction ou aménagement dans un rayon de 10m autour des anciens puits de gaz et de 5m autour des anciens puits à huile excepté dans le cas de centrales photovoltaïques au sol et de tout projet démontable qui n'est pas de nature à compromettre une éventuelle intervention sur les anciens puits) :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations ;
- les constructions, installations et aménagements liées aux activités d'artisanat, agricole, de loisir, de stockage, de transformation et de recyclage des matières premières.

ARTICLE N. 2.2.3 : Dans le secteur Ngs : pour tous les projets ne résultant pas des modalités des arrêtés préfectoraux déjà attribués, l'exploitation du gisement, les installations nécessaires à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement, à condition de respecter les mesures édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue à cet effet, et notamment :
- que les remises en état effectuées assurent le fonctionnement écologique des lieux ;
~~- de limiter la profondeur d'extraction afin de ne pas atteindre le niveau d'étiage historique, dans un objectif de réaménagement ;~~
- de limiter la profondeur d'extraction afin de ne pas atteindre le niveau d'étiage historique, dans un objectif de réaménagement ;
- de ne pas créer de zone d'extraction en fosse profonde ;
- de restituer après extraction, un espace naturel de milieux humides en lien avec le Gave de Pau, qui permette la réinstallation de la saligue et le développement d'espaces agricoles ;
- de restituer après extraction, un espace qui s'inscrive dans l'orientation d'aménagement de l'ensemble du secteur d'étude repéré au PLUi ;
- de limiter le périmètre des zones d'extraction et des travaux de réaménagement aux secteurs indiqués sur l'Orientation de Programmation et d'Aménagement.

ARTICLE N. 2.2.4 : Dans le secteur Ngsy : les constructions nécessaires à l'extraction de matériaux, l'exploitation du gisement et la valorisation des produits des carrières, les entrepôts et le recyclage des matériaux (y compris du bois), des bureaux et services, les activités artisanales et commerciales liée à l'activité existante et à la fonction d'entrepôt.

Il conviendra de limiter les exhaussements de sol aux emprises des nouvelles constructions et sous réserve de l'appréciation du risque inondable.

ARTICLE N. 2.2.5 : Dans le secteur Nj :

- les abris de jardins d'une emprise au sol égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée ;
- un local technique collectif d'une surface de plancher* inférieure à 39 m² à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- les aires de stationnement nécessaires bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées* privées.

ARTICLE N. 2.2.6 : Dans le secteur Nl :

A condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt écologique du site :

A. les constructions, installations et aménagements ainsi que les changements de destination nécessaires aux services ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, camping, restauration, éducative ou pédagogique (y compris les fermes pédagogiques), les activités équestres (dont les écuries, et manèges).

B. les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

C. les constructions à usage d'habitation dans la limite de 100 m² d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage.

D. l'adaptation, la réfection et l'extension ~~mesurée~~ des constructions à usage d'habitation existantes ~~dans le secteur~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol* avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante dans la limite de 50 m² ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

E. La construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes ~~dans le secteur~~ à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*,
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

F. La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2020 ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- la superficie des bassins ne doit pas excéder 70 m²

ARTICLE N. 2.2.7 : Dans le secteur Ngv :
- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N. 2.2.8 : Dans le secteur Nm :
- l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation, à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols ;
- L'extension ne dépassera pas 30% de la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du PLU ;
- L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, chenil) dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle soit implantée à une distance maximale de l'habitation principale de 30

mètres.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE N. 2.2.9 : Dans le secteur Ns :
- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux activités sociales, ou médicales (maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence, crèche, etc.).

ARTICLE N. 2.2.10 : Dans les secteurs Nc : Sous réserve de leur intégration à l'environnement, de ne pas porter atteinte à l'environnement, aux réservoirs de biodiversité et à la qualité agronomique des sols :
- les aménagements légers liés à l'activité de maraîchage (serres démontables)
- les bâtiments démontables nécessaires aux exploitations maraîchères dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

Les espaces verts protégés (EVP), marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :
- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions,
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager ,
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de l'EVP;
- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique …).

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone N :
Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
En l'absence de celles-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres en recul de l'alignement.
Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 3 mètres de l'alignement, son extension ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul* de ceux-ci.
Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul* de celles-ci.

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- Soit en limites séparatives.
- Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (L = H - 3)

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de ~~3~~ 5 m à partir de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes peuvent être ~~seront~~ autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations et des prospects différents peuvent être ~~seront~~ autorisés uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait

de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques, une implantation dans la marge de retrait pourra être autorisée.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et des prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Ngv, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ngs, l'emprise des constructions est limitée à **5%**.

Dans le secteur Ngsy, l'emprise des constructions est limitée à **40%**.

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions projetées suite à l'approbation du PLUi, ne pourra dépasser **5 %** de la superficie du terrain.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 7 mètres au faîtage.
Dans le cas d'une extension* d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 7 mètres au faîtage, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer une liaison architecturale satisfaisante.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone à l'exception de la zone Ngsy et Ngs : 12 mètres au faîtage

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans le secteur Ngsy :
la hauteur des constructions est limitée à 6,00 m pour les locaux et à 15,00 m pour les installations techniques.

Dans le secteur Ngs :
La hauteur installations techniques est limitée à 30,00 m.

ARTICLE N 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

1. Dispositions pour les bâtiments ~~patrimoniaux~~ remarquables et exceptionnels

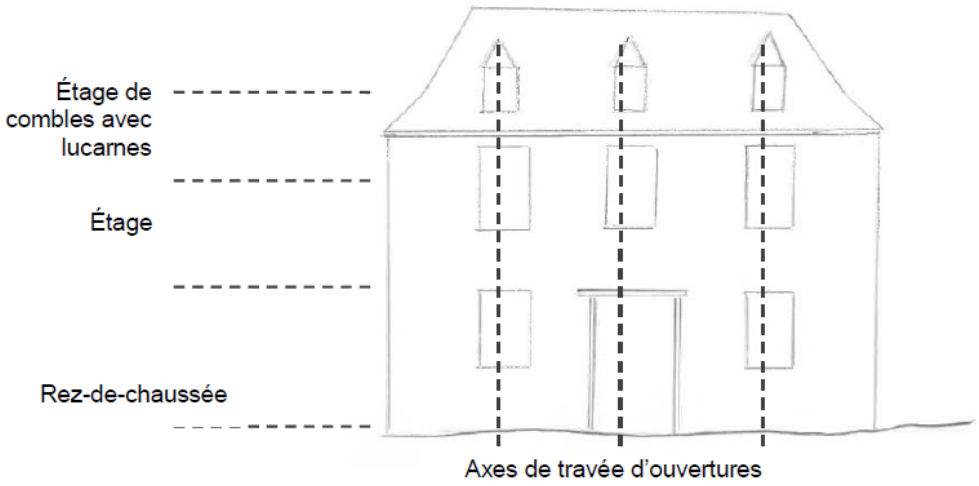
(Immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme).

Intention générale :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L 421-6 du code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- ***Parements***

La maçonnerie de pierre ou galets sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté.
La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.
Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnancement de la façade.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.
Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.
Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- ***Ouvertures et fermetures***

Les menuiseries extérieures :
Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

LES COUVERTURES

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.
Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

LES CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures

- **En limite du domaine public** (voie, place…)

  – Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

  – Les nouvelles clôtures ~~La hauteur des clôtures sur l'espace public est~~ seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  ~~Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60 m et 0,80 m de haut) et seront éventuellement devront être surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.~~
  Suivant l'environnement urbain de la zone, les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée.

  Concernant les clôtures en limites du domaine public, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  - les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  - les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  - les parois en bois « tressé »
  - les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

  – Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

  – Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

  Suivant l'environnement urbain de la zone, les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée. Les nouvelles clôtures peuvent aussi être constituées d'un grillage, d'une clôture de bois ajourée de type ganivelle ou d'un mur, sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

  Concernant les clôtures en limites séparatives, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :
  - les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
  - les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
  - les parois en bois « tressé »
  - les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

Les portails

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois).
Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.
Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. ~~L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail devra être peint~~ Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). ~~Dans ce cas~~ Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier~~, et de couleur sombre.~~

LES DETAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODENATURES

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

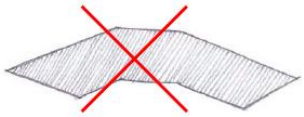
2. Dispositions pour les autres constructions (y compris les extensions des bâtiments repérés comme bâti remarquable ou exceptionnel au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

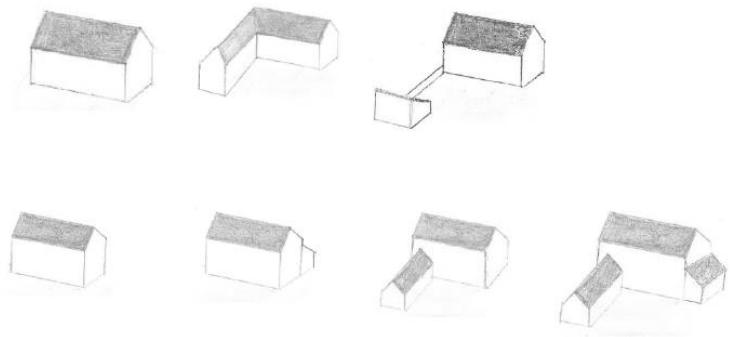
Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien

Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).
Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle, ~~chaux ou sable~~ correspondante~~s~~ aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques. Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront ~~seront dans~~ des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, ~~le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse~~ avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). En outre, 70% des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60%.

~~S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).~~ Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires ~~des bâtiments~~ (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente (cf 4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires - Annexe 1 du présent règlement).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- **En limite du domaine public** (voie, place…),

Pour les nouvelles clôtures, suivant l'environnement urbain de la zone, la clôture ~~doit~~ peut être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à ~~0,5~~ 0,6 mètre et supérieur à ~~0.80~~ 1,5 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, ~~ou~~ d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 m** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries de style baroque
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique ~~(clôtures PVC)~~
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives**,

Pour les nouvelles clôtures, suivant l'environnement urbain de la zone, la clôture peut ~~aussi~~ être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, ~~ou~~ d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

- **En limite avec les zones A et N non construites**,

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à ~~2~~ 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...).

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE N 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés …

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,30**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales*seront à privilégier.
La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées. ~~Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.~~
Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE N 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Les accès et les voiries d'accès à des projets d'urbanisme situés en zones constructibles sont autorisés.

ARTICLE N 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES

RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE N 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE N 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement :
Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE N 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial)). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière.
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE N 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement doivent être réalisées. Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

~~Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher* supplémentaire.~~

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

ARTICLE N : 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé.

4.1.1.b – REGLEMENT DES ZONES SOUMISES A UN RISQUE INONDATION

La carte annexe du plan de zonage relative au risque inondation distingue :

- des secteurs identifiés « PPRI » soumis aux règlements des Plans de Prévention des Risques Inondations des communes (cf. Annexes 5.1.4-Plans de Prévention des Risques inondation)
- des secteurs identifiés « zones inondables issues des études hydrauliques » soumis au présent règlement,

Ce règlement s'applique aux zones inondables déterminées par différentes études hydrauliques. Il s'agit des études hydrauliques complémentaires du Syndicat Intercommunal du Gave de PAU réalisée en 2018, de l'étude hydraulique réalisée sur la commune d'Aussevielle, ainsi que des études, connaissances et constats de la DDTM réalisés suite aux événements pluvieux remarquables (commune de Gan, événements de juillet 2018,...).

Les dispositions suivantes sont des **prescriptions** d'urbanisme ou de construction. Elles porteront sur :

➔ les projets nouveaux
➔ les projets sur les biens et activités existants

1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D'ALEA MOYEN ET FORT

1.1. Mode d'occupation du sol et travaux interdits

Tous les projets, à l'exception de ceux visés aux articles 1.2. et 1.3, **sont interdits**. A titre d'exemple, et sans prétendre à l'exhaustivité, sont notamment interdits :

- Les constructions et installations nouvelles (habitations, commerces, industries, services, sécurité civile, etc.) les bâtiments agricoles ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- La restauration ou réhabilitation de biens inoccupés de longue date conduisant à exposer de nouvelles personnes en zone de risque ;
- Les créations ou l'aménagement de caves, sous-sols enterrés ou semi-enterrés situés en dessous de la cote de référence ;
- Les piscines hors-sol ;
- Les abris de piscines n'assurant pas une transparence totale à l'écoulement des crues ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements (ex : mur, panneaux pleins, etc) ;
- Les serres agricoles ou tout dispositif du même type;
- La création de terrain de camping, d'aire d'accueil des gens du voyage, d'aire de stationnement ou de service de camping-car, de parc résidentiel de loisirs, de centre de loisirs ou d'hébergement de loisirs ;
- La création et l'extension des aires de grand passage des gens du voyage ;
- Les travaux d'exhaussement ou excavation des sols non liés aux opérations autorisées ; Les cimetières ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants en dessous de la cote de référence ;
- La création de pisciculture ;
- Les dépôts et stockages de véhicules, de remorques, de caravanes, de constructions modulaires, d'ordures, de déchets, de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue ;
- Les changements de destinations conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens.

1.2. Réglementation applicable aux projets nouveaux

Projets autorisés

Les projets du présent article peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux, d'assurer la sécurité des personnes et limiter ou réduire la vulnérabilité des biens

- **CARRIÈRES, GRAVIÈRES**

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente dans les zones où l'aléa rendrait cette situation dangereuse.

Sont concernées, les carrières ou gravières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage, dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques ou en provoque de nouveaux.

Les remblais et excavations générés par l'exploitation seront strictement limités (stock tampon, merlons anti- bruit, etc) ; leur dimensionnement et leur positionnement devront faire l'objet d'une étude spécifique, réalisée par un bureau d'études spécialisé, garantissant l'absence d'impact de ces derniers à l'amont et à aval du site et définissant les dispositions de nature à éviter ou limiter au maximum l'aggravation des risques et leurs effets. Cette prescription est également applicable dans la phase de la remise en état du site.

Les installations techniques de traitement (lavage, broyage, criblage, concassage) devront être déplaçables ou ancrées, afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue centennale. En cas d'ancrage, les installations électriques devront être démontables ou respecter les prescriptions sur les réseaux électriques.

Les installations annexes (type vestiaires, WC), obligatoires au titre du Code du travail notamment, seront autorisées sous réserve qu'elles prennent en compte le niveau de risque (structure insensible à l'eau ou hors d'eau, résistance à la crue, matériel électrique démontable, etc).

Les nouvelles centrales à béton et d'enrobé sont interdites.

Le bâtiment ou lieu de stockage du matériel et des matériaux devra être implanté en dehors de la zone inondable ou, en cas d'impossibilité, dans une zone présentant le moins de risques possibles (aléa le plus faible, point le plus haut du terrain).
Les produits polluants ou sensibles à l'humidité, les matières dangereuses ou susceptibles de l'être doivent être déplacés en dehors de la zone inondable.

Le cas échéant et selon l'emplacement de l'exploitation, un dispositif d'alerte devra être mis en place.

En cas de crue, le responsable de l'exploitation doit s'engager à la récupération et à l'enlèvement de tous les matériels et matériaux qui seraient emportés.

- **CLÔTURES**

Pour rappel, toutes clôtures (en limites séparatives de propriétés ou non) créant un obstacle à l'écoulement de l'eau (mur en béton banché, parpaing, brique, etc.) sont interdites.
À ce titre, la réalisation de clôtures séparatives est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 80 % de vide sous la cote de référence) permettant le libre écoulement des eaux de crues. L'intervalle entre chaque élément constitutif doit être d'environ 0,10 m. Les murs bahuts (soubassement) sont interdits.
Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou d'installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions.

- **ESPACES DE PLEIN AIR OUVERT AU PUBLIC**

L'aménagement de jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sport ouverts au public sont autorisés sous réserve qu'aucun bâtiment et remblaiement ne soit réalisé.
Le mobilier urbain, les jeux extérieurs et éléments accessoires (bancs, poubelles, tables, etc) seront ancrés pour résister aux effets des crues.

- **FOUILLES ARCHEOLOGIQUES**

Les excavations du sol sont autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour la recherche de vestiges archéologiques.
Le responsable du chantier doit obligatoirement mettre en place un plan d'évacuation permettant l'enlèvement du matériel, qui doit être rapidement déplaçable et transportable (engins, etc) vers une zone non inondable. Les déblais de tranchées, issus des sondages, devront être remis en place le plus rapidement possible.
En cas de sondages supérieurs à 1 mois ou de diagnostics positifs donnant lieu à une

investigation de longue durée, il conviendra de se rapprocher des dispositions mises en place dans le cadre des installations de chantiers provisoires. Par ailleurs, les déblais issus de fouilles préventives seront évacués en dehors de la zone inondable.

- **INFRASTRUCTURES, RÉSEAUX**

Les travaux de création ou de modification d'infrastructures publiques de transport (y compris voies piétonnes et pistes cyclables), sont autorisés sous réserve de la justification technique et/ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.
Le niveau fini de ces infrastructures devra être au plus proche du terrain naturel, afin de maintenir la plus grande transparence hydraulique possible. Si, pour des raisons techniques, la transparence hydraulique ne peut être respectée, alors un impact hydraulique, limité au maximum, doit être recherché au travers des exigences de procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.
Les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, gaz, électricité, téléphonie, etc) et les équipements liés à leurs exploitations (pylône, poste de transformation, etc) sous réserve de la justification technique et/ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.
Les équipements devront respecter les prescriptions liées aux projets nouveaux.

- **IRRIGATION**

Les réseaux d'irrigation et de drainage et leur équipement peuvent être autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et que le matériel sensible soit démontable ou facilement déplaçable.
Les constructions d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation peuvent être autorisées, sous réserve de la justification technique et/ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

- **INSTALLATIONS HYDROÉLECTRIQUES**

Les installations hydroélectriques sont autorisées sous réserve :
de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité des ouvrages aux effets d'une crue (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages, etc.) ;
à installer les équipements techniques sensibles (local technique, etc.) au-dessus de la cote de référence ;
de ne pas entraver le libre écoulement des eaux et de ne aggraver les risques au-delà des installations.

- **OUVRAGES ET AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES**

Les aménagements hydrauliques (ouvrages de protection, artificialisation des berges, création de ponts, etc) sont autorisés, sous réserve qu'ils ne participent pas à une aggravation des risques. Cette autorisation ne dispense pas du respect des procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.
Ces aménagements devront être étudiés de manière globale, à l'échelle d'un bassin versant.
Par contre, les bassins de rétention (ou de compensation) d'eaux pluviales sont interdits, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

- **PARCS DE STATIONNEMENT OUVERTS AU PUBLIC**

Dans les zones urbanisées affectées par l'inondation, la création de parcs de stationnement ouvert au public est autorisée sous réserve qu'aucune implantation alternative visant à sortir ces aménagements des zones inondables ne soit possible.

En tout état de cause, le stationnement de camping-car ou tout autre véhicule dont l'aménagement intérieur est conçu pour servir de logement au cours d'un voyage ou de vacances est interdit en nuitée.
La réalisation de parcs de stationnement souterrains et leurs accès est également interdite.

- **PISCINES**

Les piscines privées découvertes et enterrées sont autorisées. La margelle devra être située au niveau du terrain naturel. Les règles de construction porteront notamment sur les variations de pressions hydrostatiques et le balisage.
Le local technique devra être enterré et étanche ou situé hors d'eau.
Les dispositifs de sécurité (volets ou couvertures) devront être transparents à l'écoulement de la crue et correctement ancrés, afin de ne pas être emportés. Les éventuels systèmes de commande électrique devront être étanches ou situés hors d'eau.

- **VÉGÉTATION**

Les plantations d'arbres
Les plantations d'arbres sont autorisées à l'exclusion des arbres caractérisés par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et créer des embâcles, et sous réserve que la largeur des intervalles perpendiculaires à l'écoulement soit supérieure à 5,00 m.
Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

Les haies arbustives
Elles devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

1.3. Réglementation applicable aux projets sur les biens et activités existants

Les projets du présent article peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux, d'assurer la sécurité des personnes et limiter ou réduire la vulnérabilité des biens.
A ce titre, les projets autorisés **doivent respecter les prescriptions réglementaires du chapitre 3.**

- **ABRIS DE PISCINE**

En zone d'aléa fort et moyen, seuls les abris plats (*cf.Glossaire*) pour piscines enterrées sont autorisés. L'ensemble de la structure devra être correctement ancrée, afin de ne pas être emporté.

- **CARRIÈRES, GRAVIÈRES**

Les extensions ou modifications des installations techniques de traitement (lavage, broyage, criblage, concassage) sont autorisées sous réserve qu 'elles soient déplaçables ou ancrées, afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue centennale. En cas d'ancrage, les installations électriques devront être démontables ou respecter les prescriptions sur les réseaux électriques. En tout état de cause, leur implantation reste interdite en zone d'aléa fort et doit être privilégiée en dehors de la zone inondable ou, en cas d'impossibilité, dans les zones d'aléa les plus faibles.

- **CHANGEMENTS DE DESTINATION**

Le changement de destination de bâtiments existants est autorisé conformément aux dispositions émises dans le glossaire et sous réserve de participer à la réduction de la vulnérabilité.
En tout état de cause, la création de logement ou d'hébergement est interdite.

Le propriétaire ou locataire du bien situé en dessous de la cote de référence devra prendre les dispositions nécessaires, afin de protéger ou mettre à l'abri les biens sensibles ou vulnérables ; l'idéal étant de disposer d'un accès depuis l'intérieur du bâtiment jusqu'à un niveau refuge situé hors d'eau.
Pour rappel, le stockage de produits dangereux ou polluants est interdit en dessous de la cote de référence.

- **CLÔTURES**

L'extension ou la reconstruction de clôtures (en limites séparatives de propriété ou non) est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser le libre écoulement des eaux de crues.
Les murs bahuts (soubassement) sont interdits.
Nonobstant cette disposition, la reconstruction de clôtures pourrait faire l'objet d'une autorisation particulière, dès lors qu'elle serait imposée par un avis des monuments historiques.

Démolition / reconstruction
Les clôtures transparentes doivent être privilégiées par rapport aux murs pleins.
Toutefois, à titre exceptionnel, sous réserve de participer à la réalisation d'un aménagement lié à la sécurité routière ou pour un motif d'intérêt général et de justifier de l'absence de modification d'impact significatif sur les écoulements de l'eau vis-à-vis de la crue centennale, la démolition / reconstruction de murs pleins existants fera l'objet d'une analyse au cas par cas selon les principes cumulatifs suivants :

- justifier de l'intérêt patrimonial à conserver les murs ;
- appliquer un retrait maximum de 2,00 m par rapport au mur d'origine ;
- reconstruire les murs à l'identique (compris hauteur égale ou inférieure) ;
- portage du projet par une collectivité ;
- absence d'une précédente autorisation depuis la date de mise en application du présent PPR.

- **CONSTRUCTIONS D'ANNEXES (cf. Glossaire)**

Les annexes liées à une construction (abri de jardin, abri de protection, garage, etc) sont autorisées, sous réserve que la surface d'emprise au sol de l'ensemble de ces bâtiments soit limitée à 25 m², qu'aucune communication visant à relier les deux constructions ne soit créée.
L'adjonction d'un abri de protection à un bâtiment existant (*cf. Glossaire*) est autorisée selon les mêmes conditions.

Ces constructions devront répondre, en ce qui les concerne, aux prescriptions d'urbanisme et constructives définies au chapitre 3 du présent règlement.
En tout état de cause, ces constructions ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine.

- **DÉMOLITION DE CONSTRUCTIONS**

Les démolitions partielles ou totales de toutes constructions faisant l'objet d'une demande de permis de démolir ou non (art. R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'urbanisme) sont autorisées.
Les constructions bénéficiant d'une emprise au sol de 170 m² sont soumises à l'élaboration d'une étude d'impact, démontrant que les travaux n'augmentent pas la vulnérabilité d'autres sites ou d'autres bâtiments.

- **ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET MISE AUX NORMES**

Les travaux usuels d'entretien et gestion courante (aménagements internes, traitement des façades, réfection des toitures), de mise aux normes, de mise en conformité des biens et activités implantés antérieurement à la date de mise en application du présent PLUi, sont autorisés sous réserve qu'ils n'augmentent pas les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
D'autre part, si la mise aux normes s'avère plus coûteuse qu'une opération de démolition /

reconstruction, alors des travaux de démolition et de reconstruction seront autorisés sous réserve de ne pas modifier la destination du bâtiment, d'avoir une emprise au sol équivalente ou inférieure, de ne pas augmenter la capacité d'accueil, d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (*cf. dispositions liées aux démolitions*).
En tout état de cause, il conviendra de privilégier une nouvelle implantation dans une zone de moindre risque. Dans le cas contraire, l'exécution de ces travaux devra être explicitement justifiée et dirigée de manière à prendre en considération la réduction de la vulnérabilité du bâtiment.
Selon le type de projet, les prescriptions définies au chapitre 4 du présent règlement devront être prises en compte.

- **EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS**

Les extensions de constructions, définies ci-dessous, sont autorisées sous condition de ne pas avoir bénéficié d'une précédente autorisation depuis la date de mise en application du présent PLUi.

Sauf impossibilité technique explicitement justifiée, l'implantation de ces extensions devra être privilégiée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

- Constructions à usage d'habitation

➔ L'extension **par élévation** est autorisée, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques.

➔ L'extension **au sol** est autorisée, sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau, de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques et d'être limitée à :

- 20 m² de surface de plancher pour les constructions < à 115 m² d'emprise au sol.
- 20 % d'emprise au sol du bâtiment existant pour les constructions > à 115 m² d'emprise au sol.

- Constructions donnant lieu à des établissements recevant du public ERP)

➔ L'extension **par élévation** est autorisée, sous réserve, de ne pas augmenter significativement la population accueillie, de ne pas entraîner un changement de catégorie de l'ERP et de ne pas participer à une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques.

➔ L'extension **au sol** est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter significativement la population accueillie, de ne pas entraîner un changement de catégorie de l'ERP, de ne pas participer à une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques et d'être limitée à 20 % d'emprise au sol du bâtiment existant.
Toute opportunité visant à déplacer le bien en dehors des zones à risque devra être saisie.

- Constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux (Hors ERP)

➔ L'extension **par élévation** est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter significativement la population accueillie et de ne pas participer à une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques.

➔ L'extension **au sol** est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter significativement la population accueillie, de ne pas participer à une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques et d'être limitée à 20 % d'emprise au sol du bâtiment existant.

- Constructions liées à l'activité agricole

➔ L'extension **au sol** des bâtiments de stockage est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau et de ne pas

augmenter la vulnérabilité des biens exposés aux risques.

En tout état de cause, l'espace créé sous le niveau de plancher de ces extensions ne devra **en aucun cas** faire l'objet d'une occupation participant à l'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les opérations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et au développement des installations hydroélectriques sont autorisées sous réserve :

- de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité des ouvrages aux effets d'une crue (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages, etc.) ;
- à installer les équipements techniques sensibles (local technique, etc.) au-dessus de la cote de référence ;
- de ne pas entraver le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques au-delà des installations.

- **MUR SUPPLÉMENTAIRE EN FAÇADE DE BÂTIMENT**

La réalisation d'un mur supplémentaire tendant à clore une façade de bâtiment existant (ex : préau) est autorisée dans la mesure où cette opération tend vers une réduction de la vulnérabilité vis-à-vis de la situation actuelle.
À ce titre, la réalisation de ces travaux devra respecter les prescriptions suivantes :

➔ les parties d'ouvrages situés en dessous de la cote de référence (fondations, revêtement, porte, etc) doivent être conçues pour résister aux pressions hydrostatiques, à l'érosion et aux effets des affouillements et être constituées de matériaux hydrofuges et hydrophobes.

➔ les produits polluants ou sensibles à l'humidité, les matières dangereuses ou susceptibles de l'être doivent être stockés :

- soit dans une enceinte dont le niveau est situé au-dessus de la cote de référence,
- soit dans une enceinte étanche et fermée, lestée ou arrimée et résistant aux effets de la crue de référence.

➔ les installations techniques sensibles à l'eau devront, dans la mesure du possible, être situées au dessus de la cote de référence. À défaut, des réseaux électriques de type descendant (réseau en position haute : plafond du RDC ou plancher de l'étage) doivent être mis en place, afin de faciliter l'évacuation de l'eau dans les lignes et éviter la stagnation de l'eau (dysfonctionnements).
En tout état de cause, ces travaux ne devront pas faire l'objet d'un projet global ayant pour objectif d'accueil de nouvelle population. Aucun changement de destination visant à rendre habitable ce bâtiment ne sera autorisé.
Les constructions bénéficiant d'une emprise au sol de 170 m² sont soumises à l'élaboration d'une étude d'impact, démontrant que les travaux n'augmentent pas la vulnérabilité d'autres sites ou d'autres bâtiments.

- **OPÉRATION DÉMOLITION / RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS**

Ces opérations ne sont autorisées que dans les zones urbanisées.

Les démolitions :
Sont autorisées, les démolitions partielles ou totales de toutes constructions faisant l'objet d'une demande de permis de démolir ou non (art. R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'urbanisme).
Les reconstructions :
Toute nouvelle construction autorisée devra présenter une emprise au sol équivalente ou inférieure et mettre en œuvre les mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Leur implantation, sur la même parcelle, devra être recherchée dans la partie la moins exposée sans pour autant augmenter le risque.
En tout état de cause, cette nouvelle construction ne devra pas donner lieu à la création de

logements, d'activités ou de commerces supplémentaires.

- **PERCEMENT OU AGRANDISSEMENT D'OUVERTURES (cf. Glossaire)**

Le percement ou l'agrandissement d'ouvertures sur un mur extérieur de construction est autorisés, sous réserve que les travaux ne participent pas à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes et que l'appui de fenêtre ou le seuil de l'ouverture nouvellement créé soit situé au-dessus de la cote de référence.
Il convient de rendre aveugles les façades directement exposées au courant sur une hauteur de 1 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

- **RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE (cf. Glossaire)**

Les reconstructions de bâtiments existants détruits ou démolis par un sinistre autre que l'inondation sont autorisées à emprise au sol équivalente ou inférieure, sans augmentation de la capacité d'accueil et sous réserve que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- **RESTAURATION APRÈS SINISTRE (cf. Glossaire)**

Les restaurations de bâtiments existants détériorés par un sinistre sont autorisées, sans augmentation de la capacité d'accueil et sous réserve que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- **TERRASSES (cf. Glossaire)**

La création ou l'extension de terrasses non closes (ouvertes sur tous leurs pans) peuvent être autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pas une modification significative des conditions d'écoulements de l'eau lors d'une crue (*cf. Chapitre 3*) et à condition de ne pas avoir bénéficié d'une précédente autorisation depuis la date de mise en application du présent PLUi.
Dans le cas où leur réalisation (mise à niveau avec l'espace intérieur de la construction la desservant) nécessite un remblaiement ou constitue une emprise au sol (éléments dépassant du sol), leur surface sera limitée à :

- 20 m² de surface de plancher pour les constructions < à 115 m² d'emprise au sol.
- 20 % d'emprise au sol du bâtiment existant pour les constructions > à 115 m² d'emprise au sol.

En tout état de cause, les espaces libres situés sous ces terrasses ne devront pas faire l'objet d'un lieu de stockage de matériels sensibles à l'eau ou, selon les projets, d'une occupation humaine.
Elles devront répondre aux prescriptions constructives définies au chapitre 3 du présent règlement.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D'ALEA FAIBLE

Dans ces secteurs, l'objectif est d'admettre certains types de constructions prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.

2.1. Occupations du sol et travaux interdits

Tous les projets à l'exception de ceux visés aux articles 2.2. et 2.3., **sont interdits.**
À titre d'exemple, et sans prétendre à l'exhaustivité, sont notamment interdits :

- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2e et 3e catégorie, quel que soit le type ;
- la création d'Établissement Recevant du Public (ERP) de type R, U, et J pour les 4 es catégories ainsi que R et J pour les 5es catégories ;
- la création d'Établissement Recevant du Public (ERP) de type U pour les 5es catégories de plus de 20 personnes et/ou bénéficiant d'hébergement ou de locaux de sommeil ;
- Les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise (sécurité civile, défense, l'ordre public, etc) ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Les créations ou l'aménagement de caves, sous-sols enterrés ou semi-enterrés situés en dessous de la cote de référence ;
- Les piscines hors-sol ;
- Les abris de piscines n'assurant pas une transparence totale à l'écoulement des crues ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements (ex : mur, panneaux pleins, etc) ;
- La création de terrain de camping, d'aire d'accueil des gens du voyage, d'aire de stationnement et de service de camping-car, de parc résidentiel de loisirs, de centre de loisirs ou d'hébergement de loisirs ;
- Les travaux d'exhaussement ou excavation des sols non liés aux opérations autorisées ; Les cimetières ;
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants en dessous de la cote de référence ;
- La création de pisciculture ;
- Les dépôts et stockages de véhicules, de caravanes, de remorques, de constructions modulaires, d'ordures, de déchets, de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue ;
- Les changements de destinations conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens

2.2. Réglementation applicable aux projets

Projets autorisés

Les projets du présent article peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux, d'assurer la sécurité des personnes et limiter ou réduire la vulnérabilité des biens.

- **AIRES DE GRAND PASSAGES DES GENS DU VOYAGE**

La création des aires de grand passage des gens du voyage sans réalisation de remblai.

La construction de sanitaires pourra être autorisée sous réserve que la surface d'emprise au sol n'excède pas 40 m², qu'elle n'augmente pas les risques ou en crée de nouveaux.

Un plan d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains doit être réalisé. Cet élément doit être communiqué à la mairie pour être inséré au plan communal de sauvegarde. Toutes les conditions doivent être réunies pour une évacuation rapide et complète des usagers et des caravanes.

- **BÂTIMENTS AGRICOLES**

Les constructions et installations de bâtiments nécessaires à l'activité agricole (élevage, abri, hangars), sous réserve qu'elles ne gênent pas l'écoulement de l'eau et ne présentent aucun risque de pollution en cas de crue.

- **CARRIÈRES, GRAVIÈRES**

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente dans les zones où l'aléa rendrait cette situation dangereuse.

Sont concernées, les carrières ou gravières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage, dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques ou en provoque de nouveaux.

Les remblais et excavations générés par l'exploitation seront strictement limités (stock tampon, merlons anti- bruit, etc) ; leur dimensionnement et leur positionnement devront faire l'objet d'une étude spécifique, réalisée par un bureau d'études spécialisé, garantissant l'absence d'impact de ces derniers à l'amont et à aval du site et définissant les dispositions de nature à éviter ou limiter au maximum l'aggravation des risques et leurs effets. Cette prescription est également applicable dans la phase de la remise en état du site.

Les installations techniques de traitement (lavage, broyage, criblage, concassage) devront être déplaçables ou ancrées, afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue centennale. En cas d'ancrage, les installations électriques devront être démontables ou respecter les prescriptions sur les réseaux électriques. En tout état de cause, leur implantation doit être privilégiée en dehors de la zone inondable ou, en cas d'impossibilité, en zone d'aléa le plus faible.

Les installations annexes (type vestiaires, WC), obligatoires au titre du Code du travail notamment, seront autorisées sous réserve qu'elles prennent en compte le niveau de risque (structure insensible à l'eau ou hors d'eau, résistance à la crue, matériel électrique démontable, etc) et qu'elles soient implantées en dehors de la zone inondable ou, en cas d'impossibilité, en zone d'aléa le plus faible.

Les nouvelles centrales à béton et d'enrobé sont interdites.

Le bâtiment ou lieu de stockage du matériel et des matériaux devra être implanté en dehors de la zone inondable ou, en cas d'impossibilité, dans une zone présentant le moins de risques possibles (aléa le plus faible, point le plus haut du terrain).

Les produits polluants ou sensibles à l'humidité, les matières dangereuses ou susceptibles de l'être doivent être stockés selon les dispositions émises au règlement ou être déplacés en dehors de la zone inondable ou, en cas d'impossibilité, en zone d'aléa le plus faible.

En cas de crue, le responsable de l'exploitation doit s'engager à la récupération et à l'enlèvement de tous les matériels et matériaux qui seraient emportés.

- **CENTRALES OU PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque sous la forme de

champs capteurs est autorisée sous réserve :

➔ de ne pas augmenter la vulnérabilité et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

➔ que les unités de production soient organisées selon des lignes, orientées dans le sens des écoulements des eaux ;

➔ la distance entre supports ne devra pas être inférieure à 4,00 m.

Les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sont autorisés, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants éventuels situés sous la cote plus hautes eaux connues soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

Un impact hydraulique, limité au maximum, doit être recherché au travers des exigences des procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

- **CLÔTURES**

Pour rappel, toutes clôtures (en limites séparatives de propriétés ou non) créant un obstacle à l'écoulement de l'eau (mur en béton banché, parpaing, brique, etc.) sont interdites.

À ce titre, la réalisation de clôtures séparatives est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 80 % de vide sous la cote de référence) permettant le libre écoulement des eaux de crues. L'intervalle entre chaque élément constitutif doit être d'environ 0,10 m. Les murs bahuts (soubassement) sont interdits.

Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou d'installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions.

- **CONSTRUCTIONS**

Les nouvelles constructions et leurs aménagements extérieurs sont autorisés dans le cadre définis ci-dessous :

➔ les constructions à usage d'habitation ;

➔ les constructions donnant lieu à des ERP (hors établissements très vulnérables, vulnérables et de type R, U et J) :

- classé en 4e catégorie ;
- classé en 5e catégorie sauf les types U de plus de 20 personnes et/ou bénéficiant d'hébergements ou de locaux de sommeil ;

➔ les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux (hors agricole).

- **ESPACES DE PLEIN AIR OUVERT AU PUBLIC (E.O.P.)**

L'aménagement de jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sport ouverts au public sont autorisés sous réserve qu'aucun bâtiment et remblaiement ne soit réalisé.

La construction de sanitaires et de locaux techniques pourra être autorisée sous réserve que la surface d'emprise au sol de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 40 m², et qu'elle n'augmente pas les risques ou en crée de nouveaux et à condition de ne pas avoir bénéficié d'une précédente autorisation depuis la date de mise en application du présent PLUi.

Le mobilier urbain, les jeux extérieurs et éléments accessoires (bancs, poubelles, tables, etc) seront ancrés pour résister aux effets des crues.

- **FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES**

Les excavations du sol sont autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour la recherche de vestiges archéologiques.

Le responsable du chantier doit obligatoirement mettre en place un plan d'évacuation permettant l'enlèvement du matériel, qui doit être rapidement déplaçable et transportable (engins, etc) vers une zone non inondable. Les déblais de tranchées, issus des sondages, devront être remis en place le plus rapidement possible.

En cas de sondages supérieurs à 1 mois ou de diagnostics positifs donnant lieu à une investigation de longue durée, il conviendra de se rapprocher des dispositions mises en place dans le cadre des installations de chantiers provisoires. Par ailleurs, les déblais issus de fouilles préventives seront évacués en dehors de la zone inondable.

- **INFRASTRUCTURES, RÉSEAUX**

Les travaux de création ou de modification d'infrastructures publiques de transport (y compris voies piétonnes et pistes cyclables), sont autorisés sous réserve de la justification technique et/ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

Le niveau fini de ces infrastructures devra être au plus proche du terrain naturel, afin de maintenir la plus grande transparence hydraulique possible. Si, pour des raisons techniques, la transparence hydraulique ne peut être respectée, alors un impact hydraulique, limité au maximum, doit être recherché au travers des exigences de procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, gaz, électricité, téléphonie, etc) et les équipements liés à leurs exploitations (pylône, poste de transformation, etc) sous réserve de la justification technique et/ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

Les équipements devront respecter les prescriptions liées aux projets nouveaux.

- **IRRIGATION**

Les réseaux d'irrigation et de drainage et leur équipement peuvent être autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et que le matériel sensible soit démontable ou facilement déplaçable.

Les constructions d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation peuvent être autorisées, sous réserve de la justification technique et/ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

- **INSTALLATION DE CHANTIER PROVISOIRE**

Le stockage provisoire de matériels et matériaux de chantier est autorisé lorsqu'il est rendu nécessaire pour la réalisation d'une opération autorisée, sous réserve de ne pas aggraver les risques.

À ce titre, le responsable du chantier devra s'assurer que le lieu de stockage du matériel et des matériaux soit implanté dans une zone présentant le moins de risques possibles (aléa le plus faible, point le plus haut du terrain). Toute opportunité visant à implanter ces installations en dehors de la zone inondable devra être saisie.

Le responsable du chantier doit obligatoirement mettre en place un plan d'évacuation permettant l'enlèvement du matériel et des matériaux facilement déplaçables et transportables (cabane de chantier, engins, etc) ainsi que des produits polluants ou sensibles à l'eau vers une zone non inondable clairement identifiée. Les matériels et matériaux non évacuables doivent être arrimés, afin de ne pas être emportés par la crue ou être positionnés hors d'eau.

Le cas échéant et selon l'emplacement du chantier, un dispositif d'alerte devra être mis en place.

L'approvisionnement en matériaux et matériels de construction doit s'effectuer au fur et à mesure de l'avancement du chantier de façon à limiter la quantité de stockage en zone inondable.

En cas de crue, le responsable du chantier doit s'engager à la récupération et à l'enlèvement de tous les matériels et matériaux qui seraient emportés.

- **OMBRIÈRES**

L'installation d'ombrières, sur les parcs de stationnement ouvert au public et les espaces publics, est autorisée sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans le cas particulier d'ombrières photovoltaïques, les bâtiments techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants éventuels situés sous la cote des plus hautes eaux connues soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

Les règles de construction porteront également sur les variations de pression hydrostatique et les réseaux. Une étude préalable définissant les impacts hydrauliques de ces aménagements devra être réalisée.

- **OUVRAGES ET AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUESHE**

Les aménagements hydrauliques (ouvrages de protection, artificialisation des berges, création de ponts, etc) sont autorisés, sous réserve qu'ils ne participent pas à une aggravation des risques. Cette autorisation ne dispense pas du respect des procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Ces aménagements devront être étudiés de manière globale, à l'échelle d'un bassin versant.

Par contre, les bassins de rétention (ou de compensation) d'eaux pluviales sont interdits, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

- **PARCS DE STATIONNEMENT OUVERTS AU PUBLIC**

La création de parcs de stationnement ouvert au public est autorisée sous réserve qu'aucune implantation alternative visant à sortir ces aménagements des zones inondables ne soit possible.

Dans les zones à urbaniser, définies dans les documents d'urbanisme, la création de parc de stationnement ouvert au public est autorisée, sous réserve que des orientations d'aménagement et de programmation ou une opération d'ensemble et son calendrier de réalisation aient été élaborés et qu'aucune implantation alternative visant à sortir ces aménagements des zones inondables ne soit possible.

Toute solution visant à mettre hors d'eau les véhicules devra être privilégiée.

En tout état de cause, le stationnement de camping-car ou tout autre véhicule dont l'aménagement intérieur est conçu pour servir de logement au cours d'un voyage ou de vacances est interdit en nuitée.

La réalisation de parcs de stationnement souterrains et leurs accès est également interdite.

- **PISCINES**

Les piscines privées découvertes et enterrées sont autorisées. La margelle devra être située au niveau du terrain naturel. Les règles de construction porteront notamment sur les variations de pressions hydrostatiques et le balisage.

Le local technique devra être enterré et étanche ou situé hors d'eau.

Les dispositifs de sécurité (volets ou couvertures) devront être transparents à l'écoulement de la crue et correctement ancrés, afin de ne pas être emportés. Les éventuels systèmes de commande électrique devront être étanches ou situés hors d'eau.

- **SERRES AGRICOLES**

Les serres nécessaires à l'activité agricole avec éléments justificatifs sur l'impossibilité de les réaliser ailleurs au regard du type de production et sous réserve :

➔ que leur axe principal soit orienté dans le sens de l'écoulement des eaux et que les ouvrages ne gênent pas l'écoulement de l'eau en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres ;

➔ que le matériel sensible doit être positionné hors d'eau ;

➔ que leur emprise au sol ainsi que la superficie des installations attenantes n'excèdent pas 60 % de la superficie de l'unité foncière ;

➔ que la largeur n'excède pas 20 m ;

➔ qu'un espace minimal de 5 m soit maintenu entre chaque module.

Les règles de construction porteront également sur les variations de pressions hydrostatiques.

- **VÉGÉTATION**

➔ **Les plantations d'arbres :** Les plantations d'arbres sont autorisées à l'exclusion des arbres caractérisés par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et créer des embâcles, et sous réserve que la largeur des intervalles perpendiculaires à l'écoulement soit supérieure à 5,00 m.

Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

➔ **Les haies arbustives :** Elles devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

2.3. Réglementation applicable aux projets sur les biens et activités existants

Projets autorisés

Les projets du présent article peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux, d'assurer la sécurité des personnes et limiter ou réduire la vulnérabilité des biens.

- **ABRIS DE PISCINE**

Les abris pour piscine hors sol sont autorisés.
Les abris pour piscines enterrées sont autorisés sous réserve qu'ils assurent une transparence totale à l'écoulement de la crue par un dispositif approprié et correctement ancré, afin de ne pas être emportés.

Dans la mesure du possible, les ouvertures devront être privilégiées à l'opposé du sens d'écoulement de la crue.

- **AIRES DE STATIONNEMENT ET DE SERVICE DE CAMPING-CAR**

L'extension des aires de stationnement ou de service de camping-car peut être autorisée sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil. Cette extension devra contribuer à la réduction de la vulnérabilité. Selon les cas, cette contribution portera sur le transfert de stationnement des zones d'aléa fort et moyen vers des secteurs moins exposés (*cf. Glossaire – « Extension participant à la réduction de la vulnérabilité »*).

La reconstruction de la borne de service multifonction ou de la plate-forme artisanale liée à ce transfert ne sera autorisée qu'à emprise au sol équivalente ou inférieure et sous réserve que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

Les secteurs ayant fait l'objet de ce transfert devront obligatoirement être condamnés.

- **AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

L'extension des aires d'accueil des gens du voyage peut être autorisée sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil. Cette extension devra contribuer à la réduction de la vulnérabilité. Selon les cas, cette contribution portera sur le transfert de stationnement et sanitaire des zones d'aléa fort et moyen vers des secteurs moins exposés (*cf. Glossaire – « Extension participant à la réduction de la vulnérabilité »*).

La reconstruction de bâtiments liée à ce transfert (sanitaire) ne sera autorisée qu'à emprise au sol équivalente ou inférieure et sous réserve que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

Les secteurs ayant fait l'objet de ce transfert devront obligatoirement être condamnés.

Un plan d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains doit être réalisé. Cet élément doit être communiqué à la mairie pour être inséré au plan communal de sauvegarde. Toutes les conditions doivent être réunies pour une évacuation rapide et complète des usagers et des caravanes.

- **AIRES DE GRAND PASSAGE DES GENS DU VOYAGE**

L'extension des aires de grand passage des gens du voyage peut être autorisée. Cette extension devra contribuer à la réduction de la vulnérabilité. Selon les cas, cette contribution portera sur le transfert de stationnement des zones d'aléa fort et moyen vers des secteurs moins exposés. Si l'accessibilité au site ne peut être assurée en période de crue, la capacité d'accueil de l'aire ne devra pas être augmentée. (*cf. Glossaire – « Extension participant à la réduction de la vulnérabilité »*).

Les secteurs ayant fait l'objet de ce transfert devront obligatoirement être condamnés.

Un plan d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains doit être réalisé. Cet élément doit être communiqué à la mairie pour être inséré au plan communal de sauvegarde. Toutes les conditions doivent être réunies pour une évacuation rapide et complète des usagers et des caravanes.

- **CAMPINGS**

L'extension des campings peut être autorisée sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil. Cette extension devra contribuer à la réduction de la vulnérabilité. Selon les cas, cette contribution portera sur le transfert d'emplacements des zones d'aléa fort et moyen vers des secteurs moins exposés (*cf. Glossaire –« Extension participant à la réduction de la*

vulnérabilité »).

Les secteurs ayant fait l'objet de ce transfert devront obligatoirement être condamnés. L'agrandissement des bâtiments peut être autorisées au titre des extensions de constructions sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens exposés aux risques. Elles ne porteront que sur les bâtiments strictement nécessaires au fonctionnement du camping (sanitaires) ou sur des extensions et/ou modifications exigées par la réglementation en vigueur telle que les mises aux normes.

- **CARRIÈRES, GRAVIÈRES**

Les extensions ou modifications des installations techniques de traitement (lavage, broyage, criblage, concassage) sont autorisées sous réserve qu'elles soient déplaçables ou ancrées, afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue centennale. En cas d'ancrage, les installations électriques devront être démontables ou respecter les prescriptions sur les réseaux électriques. En tout état de cause, leur implantation doit être privilégiée en dehors de la zone inondable ou, en cas d'impossibilité, en zone d'aléa le plus faible.

En cas de crue, le responsable de l'exploitation doit s'engager à la récupération et à l'enlèvement de tous les matériels et matériaux qui seraient emportés.

- **CHANGEMENTS DE DESTINATION**

Le changement de destination de bâtiments existants devra être regardé au travers de deux cas spécifiques :

– Dès lors que le plancher utile, destiné à supporter des personnes ou des biens, est ou pourra être situé au-dessus de la cote de référence, le changement de destination sera autorisé au travers des conditions réglementaires de l'article 4.1. de ce chapitre.

– Dès lors que le plancher utile, destiné à supporter des personnes ou des biens, se situe en dessous de la cote de référence et ne peut être rehaussé, le changement de destination sera autorisé au travers des dispositions émises dans le glossaire et sous réserve de participer à la réduction de la vulnérabilité.

Le propriétaire ou locataire du bien situé en dessous de la cote de référence devra prendre les dispositions nécessaires, afin de protéger ou mettre à l'abri les biens sensibles ou vulnérables ; l'idéal étant de disposer d'un accès depuis l'intérieur du bâtiment jusqu'à un niveau refuge. Pour rappel, le stockage de produits dangereux ou polluants est interdit en dessous de la cote de référence.

Selon le type de projet, les prescriptions définies au chapitre 3– *M*esures applicables aux biens et activités existantes » du présent règlement devront être prises en compte.

- **CIMETIÈRES**

L'extension des cimetières est autorisée sous réserve qu'elle soit contiguë au cimetière existant et qu'elle satisfasse aux prescriptions légales d'hygiène et de salubrité.

Cet aménagement sera entouré d'une clôture conforme à l'article 2.1 du présent Titre et respectera en outre les prescriptions de l'article R. 2223-2 du Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.) se rapportant aux cimetières.

Les créations de columbariums et de jardins du souvenir sont également autorisées sous réserve que l'emprise au sol des installations associées (monuments, registre des défunts, stèles, réceptacles communs, etc.), et leur vulnérabilité soient réduites au maximum.

- **CLÔTURES**

L'extension ou la reconstruction de clôtures (en limites séparatives de propriété ou non) est autorisée sous réserve d'être conçue de manière à favoriser le libre écoulement des eaux de crues. Les murs bahuts (soubassement) sont interdits.

Nonobstant cette disposition, la reconstruction de clôtures pourrait faire l'objet d'une autorisation particulière, dès lors qu'elle serait imposée par un avis des monuments historiques.

Comblement partiel (*cf. Glossaire*) **ou rehausse**

Le comblement partiel d'un mur existant ou sa rehausse peut être autorisé sous réserve que l'opération visée soit située au-dessus de la cote de référence.

Démolition / reconstruction

Les clôtures transparentes doivent être privilégiées par rapport aux murs pleins.
Toutefois, à titre exceptionnel, sous réserve de participer à la réalisation d'un aménagement lié à la sécurité routière ou pour un motif d'intérêt général et de justifier de l'absence de modification d'impact significatif sur les écoulements de l'eau vis-à-vis de la crue centennale, la démolition / reconstruction de murs pleins existants fera l'objet d'une analyse au cas par cas selon les principes cumulatifs suivants :

- justifier de l'intérêt patrimonial à conserver les murs ;
- appliquer un retrait maximum de 2 m par rapport au mur d'origine ;
- reconstruire les murs à l'identique (compris hauteur égale ou inférieure) ;
- portage du projet par une collectivité ;
- absence d'une précédente autorisation depuis la date de mise en application du présent PLUi.

- **CONSTRUCTIONS D'ANNEXES**

Les annexes liées à une construction (abri de jardin, abri de protection, garage, etc) sont autorisées, sous réserve que la surface d'emprise au sol de l'ensemble de ces bâtiments soit limitée à 40 m², qu'aucune communication visant à relier les deux constructions ne soit créée.

L'adjonction d'un abri de protection à un bâtiment existant (*cf. Glossaire*) est autorisée selon les mêmes conditions.

En tout état de cause, ces constructions ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine.

- **DÉMOLITION DE CONSTRUCTIONS**

Les démolitions partielles ou totales de toutes constructions faisant l'objet d'une demande de permis de démolir ou non (art. R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'urbanisme) sont autorisées.

Les constructions bénéficiant d'une emprise au sol d'au moins 170 m² sont soumises à l'élaboration d'une étude d'impact, démontrant que les travaux n'augmentent pas la vulnérabilité d'autres sites ou d'autres bâtiments.

- **ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET MISE AUX NORMES**

Les travaux usuels d'entretien et gestion courante (aménagements internes, traitement des façades, réfection des toitures), de mise aux normes, de mise en conformité des biens et activités implantés antérieurement à la date de mise en application du présent PLUi, sont autorisés sous réserve qu'ils n'augmentent pas les risques ou en créent de nouveaux.

D'autre part, si la mise aux normes s'avère plus coûteuse qu'une opération de démolition / reconstruction, alors des travaux de démolition et de reconstruction seront autorisés sous réserve de ne pas modifier la destination du bâtiment, d'avoir une emprise au sol équivalente ou inférieure, de ne pas augmenter la capacité d'accueil, d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

L'exécution de ces travaux devra être dirigé de manière à prendre en considération la réduction de la vulnérabilité du bâtiment.

- **EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS**

Les extensions de constructions, définies ci-dessous, sont autorisées sous condition de ne pas avoir bénéficié d'une précédente autorisation depuis la date de mise en application du présent PLUi.

Sauf impossibilité technique explicitement justifiée, l'implantation de ces extensions devra être privilégiée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

➔ L'extension **par élévation** est autorisée, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire en dessous de la cote de référence, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques.

➔ L'extension **au sol** est autorisée, sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau, de ne pas créer de logement supplémentaire en dessous de la cote de référence, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques et d'être limitée à :

- 20 m² de surface de plancher pour les constructions < à 115 m² d'emprise au sol.
- 20% d'emprise au sol du bâtiment existant pour les constructions > à 115 m² d'emprise au sol.

➔ L'extension **par élévation** est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens exposés aux risques.

➔ L'extension **au sol** est autorisée, sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau, ~~et~~ de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques et d'être limitée à 20 % d'emprise au sol du bâtiment existant.

Les extensions des établissements très vulnérables, vulnérables et des ERP de type R, U et J seront autorisées selon les mêmes dispositions et sous réserve de ne pas augmenter significativement la population accueillie et de ne pas entraîner un changement de catégorie de l'ERP.

Toute opportunité visant à déplacer le bien en dehors des zones à risque devra être saisie.

➔ L'extension **par élévation** est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens exposés aux risques.

➔ L'extension **au sol** est autorisée, sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau, et de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques et d'être limitée à 20 % d'emprise au sol du bâtiment existant.

➔ L'extension **au sol** des bâtiments de stockage et d'élevage est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens exposés aux risques.

- **MUR SUPPLÉMENTAIRE EN FAÇADE DE BÂTIMENT**

La réalisation d'un mur supplémentaire tendant à clore une façade de bâtiment existant (ex : préau) est autorisée dans la mesure où cette opération tend vers une réduction de la vulnérabilité vis-à-vis de la situation actuelle.

À ce titre, la réalisation de ces travaux devra respecter les prescriptions suivantes :

➔ les parties d'ouvrages situés en dessous de la cote de référence (fondations, revêtement, porte, etc) doivent être conçues pour résister aux pressions hydrostatiques, à l'érosion et aux effets des affouillements et être constituées de matériaux hydrofuges et hydrophobes.

➔ les produits polluants ou sensibles à l'humidité, les matières dangereuses ou susceptibles de l'être doivent être stockés :

◦ soit dans une enceinte dont le niveau est situé au-dessus de la cote de référence,

◦ soit dans une enceinte étanche et fermée, lestée ou arrimée et résistant aux effets de la crue de référence.

➔ les installations techniques sensibles à l'eau devront, dans la mesure du possible, être situées au- dessus de la cote de référence. A défaut, des réseaux électriques de type descendant (réseau en position haute : plafond du RDC ou plancher de l'étage) doivent être mis en place, afin de faciliter l'évacuation de l'eau dans les lignes et éviter la stagnation de l'eau (dysfonctionnements).

Les constructions bénéficiant d'une emprise au sol de 170 m² sont soumises à l'élaboration d'une étude d'impact, démontrant que les travaux n'augmentent pas la vulnérabilité d'autres sites ou d'autres bâtiments.

- **OPÉRATION DÉMOLITION / RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS**

Les démolitions :

Sont autorisées, les démolitions partielles ou totales de toutes constructions faisant l'objet d'une demande de permis de démolir ou non (art. R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'urbanisme).

Les reconstructions :

Toute nouvelle construction s'effectuera dans le cadre des projets nouveaux autorisés. Leur implantation, sur la même parcelle, devra être recherchée dans la partie la moins exposée sans pour autant augmenter le risque.

- **PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS (P.R.L)**

L'extension des parcs résidentiels de loisirs peut être autorisée sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil. Cette extension devra contribuer à la réduction de la vulnérabilité. Selon les cas, cette contribution portera sur le transfert d'emplacements des zones d'aléa fort et moyen vers des secteurs moins exposés.

Les secteurs ayant fait l'objet de ce transfert devront obligatoirement être condamnés.

L'agrandissement de bâtiments peut être autorisés au titre des extensions de constructions sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau et de ne pas augmenter vulnérabilité des biens exposés aux risques. Elles ne porteront que sur les bâtiments strictement nécessaires

au fonctionnement du parc (sanitaires) ou sur des extensions et/ou modifications exigées par la réglementation en vigueur telles que les mises aux normes.

- **PERCEMENT OU AGRANDISSEMENT D'OUVERTURES**

Le percement ou l'agrandissement d'ouvertures sur un mur extérieur de construction est autorisé, sous réserve que les travaux ne participent pas à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes et que l'appui de fenêtre ou le seuil de l'ouverture nouvellement créé soit situé au-dessus de la cote de référence.

- **PISCICULTURES**

L'extension des bassins soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau est autorisée sous réserve de prendre en compte les dispositions suivantes :

➔ empêcher la fuite de l'élevage dans la nature par un dispositif approprié. Cette mesure vise à ne pas perturber la reproduction des congénères sauvages ou être la source d'une pollution génétique.

➔ implanter les installations techniques sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.

- **RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE**

Les reconstructions de bâtiments existants détruits ou démolis par un sinistre autre que l'inondation sont autorisées à emprise au sol équivalente ou inférieure, sans augmentation de la capacité d'accueil et sous réserve que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- **RESTAURATION APRÈS SINISTRE**

Les restaurations de bâtiments existants détériorés par un sinistre sont autorisées, sans augmentation de la capacité d'accueil et sous réserve que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- **RESTAURATION DE BIENS INOCCUPÉS**

Les restaurations ou rénovations de biens inoccupés de longue date (en dehors des ERP visés au 2.1.) sont autorisées, sous réserve que la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens soit assurées.

Dès que les caractéristiques techniques le permettent, le plancher utile du bâtiment devra être rehaussé. Toute impossibilité à réaliser la mise en œuvre de cette mesure devra être justifiée par le pétitionnaire lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, la création de logement ou d'hébergement ou de pièces de sommeil sous de la cote de référence est interdite.

- **TERRASSES**

La création ou l'extension de terrasses non closes (ouvertes sur tous leurs pans) peuvent être autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pas une modification significative des conditions d'écoulements de l'eau lors d'une crue et à condition de ne pas avoir bénéficié d'une précédente autorisation.

Dans le cas où leur réalisation (mise à niveau avec l'espace intérieur de la construction la desservant) nécessite un remblaiement ou constitue une emprise au sol (éléments dépassant du sol), leur surface sera limitée à :

- 20 m² de surface de plancher pour les constructions < à 115 m² d'emprise au sol.
- 20 % d'emprise au sol du bâtiment existant pour les constructions > à 115 m² d'emprise au sol.

En tout état de cause, les espaces libres situés sous ces terrasses ne devront pas faire l'objet d'un lieu de stockage de matériels sensibles à l'eau ou, selon les projets, d'une occupation humaine.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES ZONES

Ce chapitre vient préciser les conditions de réalisation de tous projets autorisés (futurs et existants), toutes zones confondues. Ces conditions de réalisation se traduisent par le respect de règles d'urbanisme et de constructions.

3.1. Prescriptions liées à tous projets autorisés

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les demandes correspondantes devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous.

ACCES AUX BERGES

L'implantation des constructions (bâtiments, clôtures, etc) doit permettre un accès aux berges des différents cours d'eau pour leur entretien.

Une disposition concernant les axes d'écoulement des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN 1/25 000 à savoir, préserver une bande inconstructible de **6,00 m** de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge dans un souci de maintien des capacités d'écoulement, d'entretien des berges et, afin de limiter les risques liés à l'érosion ou à la stabilité des berges.

La limite de la bande de 6,00 m est évolutive puisqu'elle se déplace en fonction de l'érosion de la berge.

IMPLANTATION

De manière générale, l'implantation de chaque projet devra être étudiée de manière à limiter l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau.

Emplacement du projet

Les constructions autorisées seront situées de **préférence** dans la partie la plus élevée du terrain et / ou au plus près des voies les desservant.

Constructions et remblais

Les constructions devront être réalisées sur remblais (qui seront limités à l'emprise au sol des constructions, éventuellement majorés d'une bande de 3,00 m maximum), ou sur vide sanitaire aéré, vidangeable (facilite le séchage) et non transformable, doté notamment d'ouvertures de visite suffisamment grandes pour en faciliter le nettoyage.

Emprise des constructions

Afin de limiter l'effet d'obstacle, la plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements de l'eau. On évitera les décrochements importants au niveau de l'emprise de la construction (cf. schéma de principe ci-dessous).

En outre, les terrasses et remblais doivent être regardés comme partie intégrante du projet autorisé.

Ensemble de constructions

Le choix d'implantation d'un ensemble de constructions doit prendre en compte la nécessité de conserver une transparence hydraulique en ménageant des espaces libres pour l'écoulement. On tiendra compte du fait que le niveau de crue est rehaussé entre les bâtiments et que la vitesse du courant est augmentée dans les rétrécissements.

Dimension des constructions

Les bâtiments de grandes dimensions (plus grande longueur ≥ à 50 m) à proximité des zones urbaines ou bâties (distances ≤ à 100 m) devront faire l'objet d'une étude préalable justifiant les mesures prises pour limiter les impacts et pour éviter toute aggravation du risque pour les bâtiments voisins.

3.2. Règles de construction

Les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires des bâtiments et équipements sont responsables de l'application et du respect des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation décrites.

BATIMENTS, OUVRAGES

Sous-sols

En zone inondable, les caves et les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Plancher utile des constructions

Le plancher utile des bâtiments destiné à supporter des personnes ou des biens devra être situé au-dessus de la **cote de référence** à l'exception :

- des constructions annexes (abri de jardin, garage, etc) qui seront situées au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- des abris de protection qui seront situés au niveau du terrain naturel. Les éléments bas constituants la toiture (entrait, panne sablière) devront impérativement être situés au-dessus de la cote de référence.

En l'absence de côte de référence ou connaissance du risque, une étude hydraulique est demandée ou la cote de référence est déterminée à 50cm au-dessus de la cote moyenne des terrains.

Structures des constructions

Les parties d'ouvrage situées en dessous de la cote de référence (fondations, vide-sanitaire, murs, revêtements des murs, protections thermiques et phoniques, etc) devront être conçues pour résister aux pressions hydrostatiques et hydrodynamiques, à l'érosion et aux effets des affouillements et être constituées de matériaux hydrofuges et hydrophobes.

Installations sensibles

Les installations techniques sensibles à l'eau (matériels et réseaux électriques, électronique, chaudières, tableau électrique de répartition, etc.) doivent être situées au-dessus de la cote de référence.

La liaison entre le coffret de comptage et le tableau électrique de distribution doit être étanche.

Le réseau d'assainissement privatif doit être équipé de clapets anti-retours. Les tampons des regards en zone inondable devront être verrouillés.

Infrastructures et aménagements

Les infrastructures, les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent, sauf impossibilité technique, être arasés au niveau du terrain naturel à l'exception de celles nécessaires à l'évacuation des personnes et d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

À défaut leur transparence aux crues devra être assurée pour ne pas entraver le libre écoulement de l'eau et ne pas aggraver les risques.

Clôtures

Les clôtures (en limites séparatives de propriétés ou non) doivent être conçues de manière à favoriser une transparence hydraulique maximale (environ 80 % de vide sous la cote de référence) permettant le libre écoulement des eaux de crues. L'intervalle entre chaque élément constitutif doit être d'environ 0,10 m. Les murs bahuts (soubassement) sont interdits.

Les clôtures nécessaires à la sécurité des personnes (piscines ou d'installations dangereuses ou sensibles), et répondant aux normes en vigueur, sont autorisées selon les mêmes conditions.

Toute clôture pleine (mur en béton banché, parpaing, brique, etc.) sera interdite en dessous de la cote de référence.

La mise en place de portails pleins est interdite dans les zones d'aléas forts et moyens. Les matériaux insensibles à l'eau devront être privilégiés.

Façade aveugle

Afin de réduire les effets de surélévations locales de l'eau et de projections d'embâcles, il convient, dans les zones d'aléas forts et moyens de rendre aveugles les façades directement exposées au courant sur une hauteur de 1 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Escalier de secours

Lors de la réalisation d'escaliers de secours extérieurs, ceux-ci ne devront pas présenter de volume clos sous la cote de référence et devront être le plus transparent à l'écoulement de l'eau.

Zone refuge

Lors de la réalisation d'une zone de refuge, celle-ci devra prendre en compte les mesures suivantes :

- être située 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
- être dimensionnée en fonction du nombre de personnes avec une surface minimale de 6m² et de 1m² par personne. La hauteur minimale pour permettre d'attendre dans des conditions correctes est de 1,20 m ;
- être munie d'un dispositif permettant l'évacuation aisée (éviter les châssis de toit ordinaires à ouverture par rotation ou par projection) ;
- être desservie par escalier ;
- être pourvue d'un point d'eau ;
- être pourvue d'un réseau électrique autonome et sécurisé.

Le plancher doit supporter la charge supplémentaire occasionnée par les occupants de la maison et un sauveteur.

4.1.1.c – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES

Annexe 1 : Couverture

POUR LA COUVERTURE

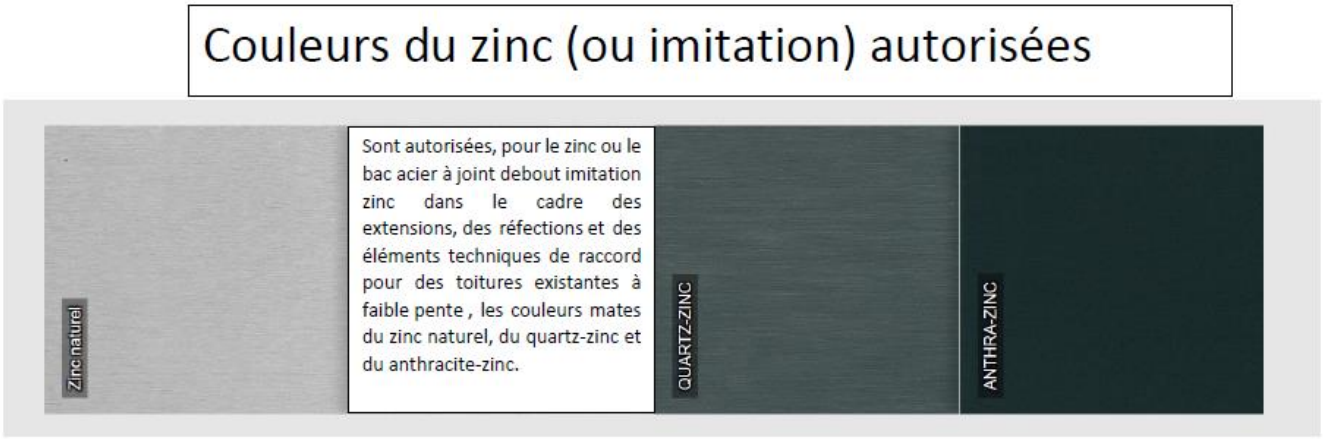
■ l'ardoise naturelle, clivéé, sciée, à bord droit, épaufrée...

■ l'ardoise artificielle en fibres-ciment,

■ les tuiles naturelles à pureau plat, en petits modules et en grands modules

■ les tuiles ciments qui proposent la même diversité de formes et de couleurs que les tuiles naturelles

Concernant les couvertures (hors bâtiments patrimoniaux), les couleurs de zinc autorisées :

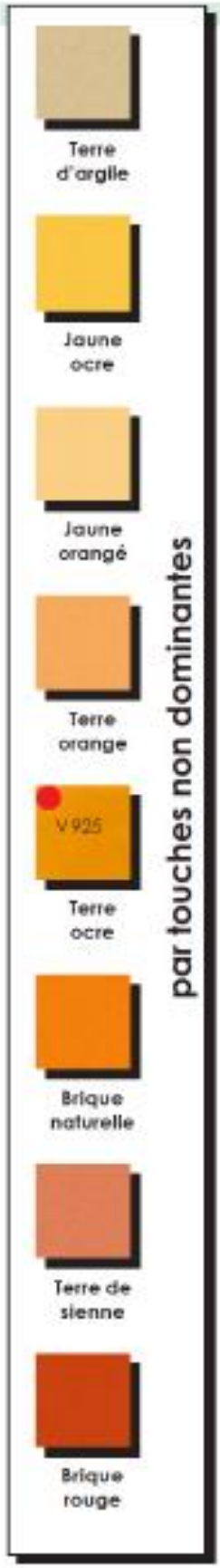


Annexe 2 : Palette de couleurs

PALETTE DE COULEURS

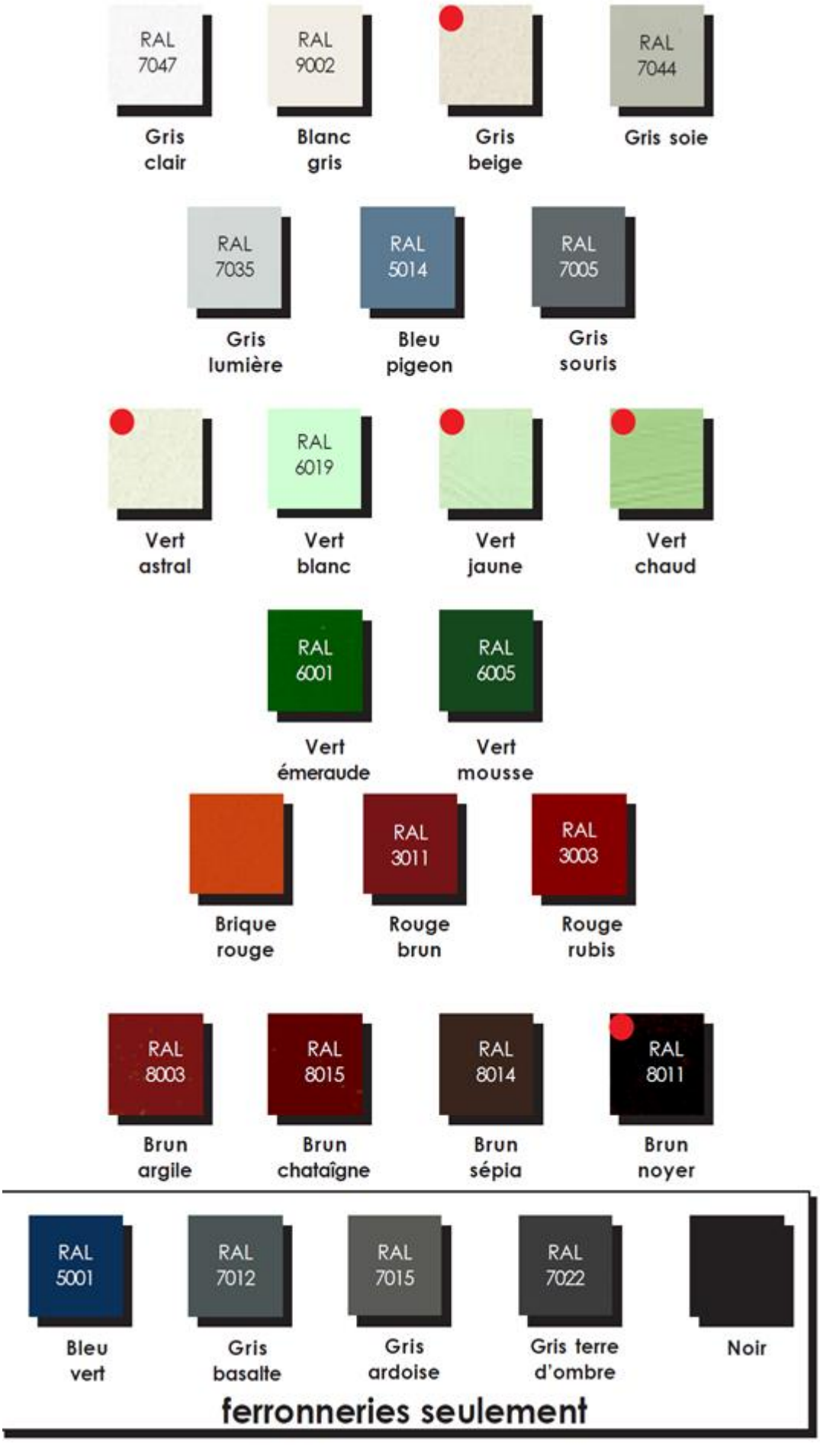
ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES



POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

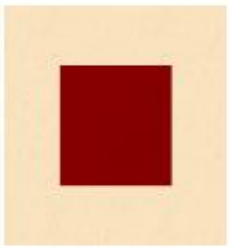
La palette de couleurs est complétée des tons « anthracite » et « blanc » seulement pour les menuiseries.



QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

Terre feutrée
et gris clair

Blanc lumière
et vert blanc



Sable clair
et rouge rubis

Opale
et vert chaud

Pierre
et bleu pigeon

Jaune pollen
et blanc gris

Jaune pollen
et vert chaud

à éviter association de couleur
à connotation provençale

Annexe 3 : Végétation

LA VEGETATION

La forme de la haie taillée n'exclut pas l'association de végétaux à fleurs. La plupart des arbustes peuvent être taillés de façon rigoureuse; il faut cependant savoir que la floraison sera alors réduite, mais il restera la diversité des feuillages.
Il faut cependant veiller à **ne pas mélanger plus de 3 à 4 espèces** pour éviter des associations de végétaux trop constrastés, que ce soit au niveau des couleurs de floraisons, des formes de feuillages ou des hauteurs ....Une accumulation de végétaux d'aspect trop différents donne un effet de catalogue. C'est le végétal en lui-même qui est alors mis en avant et pas une recherche de vision d'ensemble. Pour cette raison, il faut également tenir compte des clôtures végétales voisines.

L'association végétale doit également tenir compte des **besoins spécifiques à chaque plante**. Par exemple, ne pas mêler des essences de soleil (escallonia, abelia, genêt ...) avec des espèces préférant l'ombre (viorne persistante, mahonia ...). Dans une même logique, ne pas associer des arbustes acceptant les sols calcaires (coronille, caryopteris ...) avec des arbustes de sols acides (rhododendron, andromède, céanothe ...).
A l'état spontané, les espèces végétales se groupent en associations végétales cohérentes. Généralement, des associations discordantes provoquent un résultat très artificiel et non durable.

Les arbres

NOM	TAILLE	FLORAISON	CULTURE
Arbres à caractère naturel			
Acacia commun	10 à 12 m	printanière, en grappes, odorante,	rustique, soleil, lumière
Robinia pseudo acacia		mellifère, blanche rosée	tous types de sols, pionnière
Aulne	forme arrondie	hivernale à printanière, avant la	sol riche et frais
Alnus glutinosa	10 à 20 m	feuille, pourpre (femelle) et vert (mâle)	légèrement acide
Bouleau	forme arrondie, fastigiée ou	insignifiante, écorce blanche	tous types de sols, rustique
Betula verrucosa	colonnaire de 7 à 10 m	décorative	soleil
Châtaignier	forme arrondie, large	printanière, vert jaune allongés	préfère sol modérément
Castanea sativa	10 à 35 m	bogues à l'automne	humide, riche et acide
Chêne	forme arrondie à colonnaire	printanière, insignifiante	rustique,
Quercus robur, pedraca	large 10 à 40 m		tous types de sols
Erable	forme arrondie - 5 à 12 m	printanière, jaune	préfère sol calcaire
Acer campestris, platanoides, pseudoplatanus			
Frêne	forme arrondie	printanière, avant la feuille	rustique,
Fraxinus excelsior	10 à 20 m	pourpre (mâle) et vert (femelle)	sol humifère, frais
Hêtre	forme arrondie, 12 à 15 m	printanière, discrète jaune verdâtre	préfère sol humifère, frais et
Fagus sylvatica	croissance rapide		acide aussi calcaire chaud
Marronnier	forme arrondie	printanière, abondante, panicules	sol riche et drainé, redoute
Aesculus hippocastanum	10 à 20 m	blanches ou rouge	la sécheresse
Peuplier	port érigé à colonnaire	printanière, chatons velus rouge	sol riche et frais
Populus alba, nigra	12 à 20 m	à blanc	rustique
Platane	forme arrondie, 15 à 30 m	printanière, pendant, verdâtre	résistant à la pollution
Platanus acerifolia			tous types de sols
Sorbier	forme arrondie, de 6 à 15 m	printanière, blanchâtre,	sol humifère, frais, légèrement
Sorbus aucupania		fruits rouge vermillon	acide, redoute la sécheresse
Tilleul	forme arrondie, de 10 à	estivale, odorante, jaunâtre	tous types de sols
Tilia cordata, platyphylos, tomentosa	12 m	mellifère	
Arbres à caractère horticole et fruitiers			
Acacia de Constantinople	forme arrondie, de 7 à 8 m	estivale, rose rouge en pompons	sol drainé, peu acide à très
Albizzia julibrissin			alcalin, soleil
Arbre de Judée	forme arrondie, de 7 à 8 m	printanière, rose violacé le long des	rustique, sols secs et calcaires
Cercis siliquastrum		rameaux avant les feuilles	exposition ensoleillée
Catalpa	forme arrondie, de 8 à 10 m	estivale, panicules blanches	rustique
Catalpa Bignonioides		sauf Bungei ne fleuri pas	préfère sol argileux
Cerisier à fleurs	forme arrondie, de 8 à10 m	printanière, en bouquets doubles rose	rustique, tous types de sols
Prunus serrulata		vif avant les feuilles	situation ensoleillée
Copalme d'Amérique	forme conique, 8 à 10 m	printanière, insignifiante	rustique, redoute les excès
Liquidambar styraciflua	croissance lente		de calcaire, soleil
Erable	forme en boule, 6 à 12 m	printanière, jaune	rustique, tous types de sols
Acer davidii, negundo, saccharinum ...			
Figuiers	port érigé puis étalé 3 à 4 m	printanière, jaune	soleil, préfère sol bien drainé
Ficus carica			riche et calcaire
Frêne à fleurs	forme arrondie, de 6 à 15 m	printanière, blanche, légère à	supporte bien la sécheresse
Fraxinus ornus		l'extrémité des branches	tous types de sols
Magnolia persistant	forme arrondie, de 6 à 10 m	estivale, grandes fleurs blanc crème	redoute hivers rigoureux
Magnolia grandiflora			sols profonds
Magnolia de Soulange	forme arrondie, 3 m	printanière, rose et blanche en forme	sol frais, riche et humifère
Magnolia soulangeana		de tulipes	redoute calcaire, soleil
Micocoulier	forme arrondie, de 10 à		soleil et chaleur, préfère sol
Celtis australis	12 m		peu acide à alcalin
Mimosa d'hiver	forme arrondie, 4 à 5 m	hivernale à printanière, abondante,	sol peu calcaire, situation
Mimosa dealbata		jaune vif, odorante	ensoleillée
Mûrier à feuilles de platane	forme arrondie, étalée	printanière, chatons	soleil, aime le calcaire
Morus kagayamae	de 5 à 6 m		
Noyer commun	forme arrondie	printanière, jaune verdâtre (femelle)	riche, profond, sol peu
Juglans regia	15 à 30 m	brun (mâle)	acide à très calcaire
Paulownia	forme arrondie, de 6 à 10 m	printanière, en panicules bleu violacé	peu exigeant sur le sol
Paulownia imperialis		avant les feuilles	situation ensoleillée
Pommier à fleurs	forme arrondie, de 7 à 8 m	printanière, blanche, rose ou rouge	rustique, tous types de sols
Malus floribunda			
Savonnier	forme arrondie, de 5 à 6 m	estivale, panicules jaunes	craint sol argileux-glaiseux
Koelreuteria paniculata			lourd, exposition ensoleillée
Tulipier de Virginie	port colonnaire 20 à 35 m	estivale, forme de tulipe orangé	préfère sol riche, frais à
Liriodendron tulipifera	croissance lente	verdâtre	humide, bien drainé

Acacia commun
(Robinia pseudoacacia)
Aulne glutineux
(Alnus glutinosa)
Bouleau
(Betula)
Chênes
(Quercus)
Erable
(Acer)
Frêne
(Fraxinus excelsior)
Hêtre
(Fagus sylvatica)
Marronier
(Aesculus)
Peuplier
(Populus)
Platane
(Platanus acerifolia)
Sorbier
(Sorbus aucuparia)
Tilleul
(Tilia)
Acacia de Constantinople
(Albizzia julibrissin)
Arbre de Judée
(Cercis siliquastrum)
Catalpa
(Catalpa)
Cerisier à fleurs
(Prunus serrulata)
Copalme d'Amérique
(Liquidambar styraciflua)
Erable
(Acer saccharinum)
Figuier
(Ficus carica)
Frêne à fleurs
(Fraxinus ornus)
Savonnier
(Koelreuteria japonica)
Magnolia à grandes fleurs
(Magnolia grandiflora)
Magnolia de Soulange
(Magnolia soulangeana)
Micocoulier
(Celtis australis)
Mimosa d'hiver
(Mimosa dealbata)
Mûrier platane
(Morus kagayamae)
Paulownia
(Paulownia imperialis)
Pêcher
Tulipier de Virginie
(Liriodendron tulipifera)

Les arbustes à caractère naturel

NOM	TAILLE	FLORAISON	CULTURE
Arbustes à feuilles caduques			
Arbre aux faisans	forme arquée	été, grappes blanches sur	rustique, ombre ou mi-ombre
Leycesteria formosa	1,50 à 1,80 m	bractées pourpres	
Arbre aux papillons	port évasé 2 à 4 m	estivale, variétés de couleurs	sol pauvre, caillouteux, calcaire
Buddleia Davidii		selon les espèces	soleil
Amélanchier	2 à 4 m	printemps, fleurs blanches	tous sols pas trop secs
Amelanchier canadensis		forme étoilée	
Aubépine	6 à 9 m port	printemps, fleurs blanches	toutes situations tous sols
Crataegus oxyacantha	arrondi et compact		même calcaires
Aubépine	5 à 8 m	printemps, fleurs blanches	sol riche, calcaire
Crataegus Laevigata			
Bourdaine	5 à 6 m	printemps, fleurs verdâtres	milieu humide, sol acide
Rhamnus Frangula			
Cornouiller mâle	5 à 8 m	fin de l'hiver, fleurs en	terres argileuses et calcaires
Cornus mas		bouquets jaunes	
Cornouiller sanguin	2 à 4 m	printemps, fleurs blanches	terres calcaires et sèches
Cornus sanguinea			
Eglantier	port buissonnant	été, blanc rosé	toutes situations tous sols
Rosa canina	1 à 3 m		rustique
Exochorde	2 à 3 m	printemps, fleurs en bouquet	sol humifère et peu calcaire
Exochorda		blancs pur	situation ombragée
Framboisier	0,50 à 2 m	été, blanc	rustique, résistant au froid
Rubus idaeus			
Fusain d'europe	3 à 7 m	printemps, fleurs insignifiantes	terre calcaire et argileuse
Euonymus europeus		jaunes verdâtres	
Néflier commun	3 à 6 m	printemps début été, fleurs	sol acide situation abritée
Mespilus germanica		blanc crème	du vent
Noisetier	2 à 5 m	hiver, chatons mâles jaunes	indifférent
Corylus avellana			
Prunellier	port évasé	printemps, petites fleurs	sol argilo calcaire,
Prunus spinosa	2 à 4 m	blanc pur	adapté à la sécheresse
Saule pourpre	port dressé, retombant	printemps, blanc vert, chaton	sol frais, drainé situation
Salix purpurea	3 à 4 m	mâle pourpre	ensoleillée
Sureau noir	port étalé	été, en ombelle	indifférent
Sambucus nigra	2 à 8 m	blanc crémeux	
Sureau rouge	port arrondi	printemps, fleurs blanches	sol neutre ou acide,
Sambucus racemosa	2 à 4 m	mellifères	tolère la sécheresse
Symphorine	port érigé jusqu'à	estivale, petites fleurs roses	sol ordinaire, peu exigeante
Symphoricarpos albus	2 m	suivies de baies blanc nacré	ombre ou mi-ombre
Viorne lantane	port dressé, évasé	printemps, fleurs blanc	sol calcaire même sec en été
Viburnum lantana	3 à 4 m	crémeux	
Viorne obier	port étalé,	printemps, fleurs en boules	sol frais mi-ombragé
Viburnum opulus	2 à 5 m	blanches, mellifères	
Arbustes à feuilles persistantes			
Ajonc d'Europe	1 à 2,50 m	printemps, fleurs jaunes d'or	terre sablonneuse, situation
Ulex europaeus			ensoleillée
Buis	croissance très lente	printemps, minuscules fleurs	tous sols et toutes expositions
Buxus sempervirens	3 à 5 m	mellifères blanc crème	
Chèvrefeuille	port grimpant,	printemps, été, blanc, jaune	humifère, drainé
Lonicera	de 1,50 à 10 m	rose	
Coronille glauque	0,50 à 0,80 m	fin d'hiver début printemps	sol pauvre, calcaire, sec
Coronilla glauca		parfumée, mellifère jaune vif	
Genêt à balais	port dressé 1 à 1,50 m	printemps, floraison abondante	sol pauvre, neutre ou acide
Cytisus scoparius		jaune d'or brillant	situation ensoleillée
Genêt d'Espagne	port dressé 2 à 3 m	été, mellifère fleurs jaunes	sol léger, sec, calcaire
Spartium junceum			ensoleillé
Houx	port élancé, conique	printemps, mellifère, blanc	ombre,
Ilex aquifolium	5 à 20 m	rosé, baies rouges l'hiver	n'aime pas sol calcaire et sec
Lierre	port grimpant, de 2	automne, vert jaune	s'adapte à tout, sol humide
Hedera helix	à 10 m2		
Osmanthe	port arrondi 1,8 à 3 m	fin d'été début automne, fleurs	sol frais, non calcaire
Osmanthus heterophyllus	croissance lente	tubulaires blanches	ombre ou mi ombre
Troëne commun	3 m	été, petites fleurs blanches	sol ordinaire
Ligustrum vulgare			
Viorne	1,50 à 2 m	début printemps en boule rose	sol frais et profond
Viburnum x burkwoodii		ou blanc pur	indifférent au calcaire

Arbre aux faisans
(Leycesteria formosa)
Arbre aux papillons
(Buddleia Davidii)
Amélanchier
(Amelanchier canadensis)
Aubépine
(Crataegus monogyna)
Aubépine
(Crataegus Laevigata)
Bourdaine
(Rhamnus Frangula)
Cornouiller mâle
(Cornus mas)
Cornouiller sanguin
(Cornus sanguinea)
Eglantier
(Rosa canina)
Exochorde
(Exochorda)
Framboisier
(Rubus Idaeus)
Fusain d'europe
(Euonymus europeus)
Néflier du japon
(Mespilus germanica)
Noisetier
(Corylus avellana)
Prunellier
(Prunus spinosa)
Saule pourpre
(Salix purpurea)
Sureau noir
(Sambucus nigra)
Sureau rouge
(Sambucus racemosa)
Symphorine
(Symphoricarpos)
Viorne lantane
(Viburnum lantana)
Viorne obier
(Viburnum opulus)
Ajonc d'Europe
(Ulex europaeus)
Buis
(Buxus sempervirens)
Coronille glauque
(Coronilla glauca)
Genêt d'Espagne
(Spartium junceum)
Houx
(Ilex aquifolium)
Osmanthe à feuilles variables
(Osmanthus heterophyllus)
Troène commun
(Ligustrum vulgare)
Viorne
(Viburnum x burkwoodii)
Lierre
(Hedera helix)

Les arbustes à caractère horticole

NOM	TAILLE	FLORAISON	CULTURE
Arbustes à feuilles caduques			
Arbre à perruque	4 à 5 m	estivale, gris vert	tous types de sols, drainé, frais
Cotinus coggygria		puis pourpre	soleil
Baguenaudier	port dressé 0,5 à 1 m	fin printemps début été	sol drainé même pauvre
Colutea arborescens		jaune	soleil
Berberis	port globuleux	printanière, grappes	sol calcaire, sableux
Berberis x ottavensis ...	2 à 2,50 m	de fleurs jaunes pâles	
Buddleia de David	1,50 à 2,50 m	été, épis divers selon variétés :	préfère sol pauvre,
Buddleia davidii		bleu, violet, rose ...	caillouteux et calcaire
Caryopteris	touffe ronde	estivale à automnale	sol ordinaire plutôt calcaire
Caryopteris clandonensis	0,6 à 1,20 m	petite fleurs bleu foncé	soleil
Ceanothe	port buissonant	estivale ou printanière	soleil, terre ordinaire
	selon les variétés 1,50 m	en grappe bleue	même calcaire
Charme commun	1,50 à 3 m	printanière, chatons	tous types de sols, sauf
Carpinus betulus		jaunes et verts	sablonneux, toutes situations
Chèvrefeuille d'hiver	port étalé, retombant	hivernale à printanière	tous types de sols
Lonicera fragrantissima	2 à 3 m	blanc lavé de rose	
Cognassier du Japon	port compact	hivernale à printanière	sol profond et frais
Chaenomeles japonica	1 à 2 m	rouge ou orange	peu calcaire
Corête du Japon	port érigé tiges arquées	printanière, jaune vif	tous types de sols
Kerria japonica	1,5 à 2 m		
Deutzia	de 1,20 à 3 m selon variété	printanière, blanc à rosé	sol profond, riche et drainé
Exochorda	port érigé, rameaux	printanière blanc pur	sol humifère et peu calcaire
	grêles 1,50 à 2 m		situation ombragée
Forsythia	port érigé 1,50 à 2 m	fin hiver début printemps	tous types de sols,
		jaune brillant avant les feuilles	de situations
Gatillier	port évasé, souple	estivale, en panicule bleue	sol drainé, exposition
Vitex agnus castus	2 à 5 m		ensoleillée
Groseillers à fleurs	port arrondi	printanière, en grappes rouges	tous types de sols,
Ribes sanguineum	1,50 à 3 m	roses ou blanches	de situations
Hibiscus ou althea	croissance lente 1 à 3 m	printanière à automnale, bleu	sol drainé, fertile, situation
Hibiscus syriacus		violet	ensoleillée
Hortensia	1 à 1,50 m	estivale ou printanière, blanc	sol drainé, riche en matière
Hydrangea		bleu ou rose	organique, plutôt acide
Lilas	2 à 5 m	printanière, violet ou blanc	sol riche, drainé
Syringa vulgaris		très parfumée	
Rosiers arbustes	port buissonnant	parfumée, printemps-été	sol neutre légèrement acide
Rosa	0,50 à 2 m	automne, rose, blanc, jaune...	profond, soleil, mi-ombre
Seringat	port arrondi,	parfumée, fin printemps,	tous types de sols, même
Philadelphus	1 à 3 m	simple ou double blanche	calcaire, toutes situations
Spirée	port arrondi, compact à	estivale ou printanière, rose	tous types de sols, préfère le
Spiraea	érigé de 1 à 5 m	ou blanche	soleil
Symphorine	port érigé allant jusqu'à	estivale, petites fleurs roses	sol ordinaire, peu exigeante
Symphoricarpos albus	2 m	suivies de baies blanc nacré	
Viorne boule de neige	port dressé et étalé de 2	fin printemps, parfumée,	sans exigence mais
Viburnum opulus	à 5 m	mellifère, blanche	préfère les sol humides
Weigelia	port érigé à étalé, de 1	été, rose, rouge	sol riche drainé, soleil à
	à 2,50 m		mi-ombre
Végétaux grimpants			
Bignone	port grimpant 10 m	été-automne en trompette	vigoureuse, sans exigence
Bignonia		rouge orangé, jaune vif	préfère situation ensoleillée
Clématis	port grimpant 10 m	été-automne, mauve, rose,	sol humifère, drainé
Clématite		blanc, bleu, pourpre	
Glycine	port grimpant jusqu'à 20 m	été, en grappes parfumées,	très rustique redoute les sols
Wistaria		mauve, rose , blanche	calcaires et l'ombre
Jasmin d'hiver	port grimpant jusqu'à 5 m	hiver à printemps, inodores	sol riche drainé, même
Jasminum nudiflorum		jaune	calcaire
Vigne vierge	port grimpant jusqu'à 15 m	fin printemps-début été, jaune	très rustique, tous types de
Parthenocissus		vert	sols

Arbre à perruque
(Cotinus coggygria)
Berberis
Berberis
Buddleia de David
Caryopteris de Clandon
Chèvrefeuille grimpant
Cognassier du japon
(Chaenomeles japonica)
Corète du japon
(Kerria japonica)
Deutzia
(Deutzia gracilis)
Exochorda
(Exochorda)
Forsythia
(Forsythia)
Groseiller à fleurs
(Ribes)
Hibiscus
(Hibiscus syriacus)
Hortensia
(Hydrangea)
Lilas
(Syringa vulgaris)
Rosier
(Rosa)
Seringat
Spirée
(Spiraea)
Symphorine
(Symphoricarpos)
Viorne boule de neige
(Viburnum opulus)
Weigelia
(Weigelia)
Bignone
(Bignonia)
Clématite
(Clematis)
Glycine
(Wisteria)
Jasmin d'hiver
(Jasminum nudiflorum)
Vigne vierge
(Parthenocissus tricuspidata)

NOM	TAILLE	FLORAISON	CULTURE
Arbustes à feuilles persistantes			
Abélia	port érigé 3 m	été, fleurs rose vif	sol drainant, riche, plein
Abelia floribunda		tubulaires	soleil, abrité du vent
Andromède	forme arrondie	printanière, abondante en	terre acide,
Pieris	1,20 à 1,50 m	grappe de clochettes blanches	situation ombragée
Aucuba du japon	forme arrondie	printanière, grappe de petites	sol frais, situation ombragée
Aucuba japonica	1,50 à 2 m	fleurs rouges; fruits rouges l'hiver	
Berberis julianae	port étroit, érigé, 2,5 à	printanière, jaune d'or griffé	rustique, tous types de sols
	3 m, croissance lente	de rouge	même argileux
Buis	port érigé, de 3 à 5 m	printanière, mellifère, blanc	rustique, tous types de sols
Buxus sempervirens	croissance lente	crème, parfumée	toutes situations
Ceanothe	de 1,8 à 3 m	estivale ou printanière, petites	sol frais, redoute le calcaire
Ceanothus impressus ...		fleurs en panicule bleu-violacé	situation ensoleillée
Coronille	port érigé, évasé	fin hiver début printemps,	sol pauvre, calcaire et sec
Coronilla	0,50 à 1,50 m	mellifère, parfumée, jaune vif	
Cotoneaster	forme arrondie 2 m	estivale, blanchâtre, fruit	rustique, tous types de sols
Cotoneaster lacteus		rouge vif en octobre	toutes situations
Elaeagnus	port compact de 2 à 4 m	automnale, petite fleur	sol ordinaire, drainé
Elaeagnus ebbingei		parfumée crème	
Escallonia	port buissonnant, arqué	estivale à automnale, rouge	tous types de sols
			exposition abritée
Fusain	forme arrondie	printanière, petites fleurs	tous types de sols pas trop
Euonymus japonicus	1 à 3 m	insignifiantes verdâtres	secs ni trop calcaires
Genêt	forme arrondie 1,50 m	fin printemps début été, jaune	sol neutre ou acide
Cytisus		d'or	soleil
Houx	port élancé, conique	printemps, mélifère, blanc	ombre,
Ilex aquifolium	5 à 20 m	rosé	n'aime pas sol calcaire et sec
If	port dressé croissance	printanière, petite fleurs blanc	rustique, tous type de sols
Taxus baccata	lente 2 à 3 m	verdâtre, fruit rouge vifs	supporte bien l'ombre
Laurier du portugal	3 à 6 m	printanière à estivale, blanc	sol frais, drainé, situation
Prunus lusitanica		et jaune d'or	ensoleillée
Lautier sauce	forme érigée, 2 m	inflorescence jaunâtre	rustique, tous types de sols
Laurus nobilis		printanière	préfère situation ensoleillée
Laurier tin	forme arrondie 2 m	hivernale à printanière, blanc	rustique, tous types de sols
Viburnum tinus		rosé	craint les fortes gelées
Mahonia aquifolium	forme érigé, buissonnant	printanière, panicules jaunes	rustique, tous types de sols
Mahonia aquifolium	1,20 à 2 m	fruits bleuâtres	ombre
Millepertuis	forme arrondie	estivale à automnale, jaune	rustique, tous types de sols
Hypericum x Hidcote	jusqu'à 1,50 m	d'or	toutes situations
Nandina	forme arrondie	estivale, blanche en panicules	terre riche en humus, fraiche
Nandina domestica	jusqu'à 1,50 m		abrité des vents froids
Néflier du japon	port étalé, croissance	automnale, blanc crème,	rustique, tous types de sols
Eriobotrya japonica	rapide 5 m	mellifère	à l'abri du vent
Oranger du mexique	forme arrondie,	fin printemps début été,blanc	craint les fortes gelées
Choysia ternata	buissonnant 2 m	odorants, mellifères en bouquet	tous types de sols
Osmanthe	forme érigée,	estivale à automnale, blanche	sol perméable
Osmanthus	de 1,50 à 2 m	parfumée	toutes situations
Photinia	port érigé et compact	printanière, fleurs en ombelles	sol frais, situation ensoleillée
Photinia fraseri 'Red Robin	2 à 4 m	blanc crème	
Pittosporum	forme arrondie 1,50 à 2 m	printanière, petites fleurs	rustique, tous types de sols
Pittosporum tenuifolia		violet sombre à noir pourpré	toutes situations
Pittosporum	port arrondi	printanière, fleurs en ombelles	sol frais, situation ensoleillée
Pittosporum tobira	3 à 5 m	blanc crème, mellifères	
Pyracantha	forme érigée, rameaux	estivale, blanche,fin printemps	rustique, redoute l'excès de
	retombants 2 à 3 m	baies rouges	calcaire, situation ensoleillée
Rhododendrons	Jusqu'à 4 m arrondi et	printanière à estivale, rouge,	terre acide,
	étalé	bleu, rose, violet etc...	situation ombragée
Troène	forme érigée 2,50 m	estivale, parfumée, panicules	rustique, tous types de sols
Diverses variétés		blanches	craint les fortes gelées

Abélia
(Abelia floribunda)
Andromède
(Pieris)
Aucuba du Japon
(Aucuba japonica)
Berberis
(Berberis julianae)
Buis
(Buxus sempervirens)
Céanothe
(Ceanothus)
Coronille
(Coronilla glauca)
Cotoneaster
(Cotoneaster lacteus)
Elaeagnus
(Elaeagnus ebbingei)
Escallonia
(Escallonia)
Fusain
(Euonymus japonicus)
Fusain panaché
Genêt
(Cytisus)
Houx
(Ilex aquifolium)
If
(Taxus baccata)
Laurier du Portugal
(Prunus lusitanica)
Laurier sauce
(Laurus nobilis)
Laurier tin
(Viburnum tinus)
Mahonia
(Mahonia aquifolium)
Millepertuis
(Hypericum)
Nandina
(Nandina domestica)
Néflier du Japon
(Eriobotrya japonica)
Oranger du Mexique
(Choisya ternata)
Osmanthe
(Osmanthus)
Photinia
(Photinia Fraseri)
Pittosporum
(Pittosporum tenuifolium)
Pittosporum
(Pittosporum tobira)
Pyracantha
(Pyracantha)
Rhododendron
(Rhododendron)
Troène
(Ligustrum vulgare)