



# ITXASSOU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### D – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 09 juillet 2022

Arrêtant le projet de révision du PLU



**Agence Publique de Gestion Locale**

**Service Intercommunal Territoires et Urbanisme**

Maison des Communes - rue Auguste Renoir

B.P.609 - 64006 PAU Cedex

Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47

Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)





# TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	130
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	147
ANNEXE	167

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ixassou.

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- **INDEPENDAMMENT DES DISPOSITIONS DU PRESENT PLU, LES DISPOSITIONS SUIVANTES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME CONTENU 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. 111-26 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."

- **D'AUTRES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL, 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 auxdites 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'Etat."

#### **Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments :**

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 L.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

#### **Article L.421-5 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'Etat 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. 421-7 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 :**

"A l'exception des constructions mentionnées au b et e 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 PRESENT PLU CONTIENNENT DES DISPOSITIONS QUI PEUVENT AFFECTER LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE, TELLES QUE LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DES SOLS. PAR AILLEURS, LES PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER, DE DEMOLIR OU LA DECISION PRISE SUR LA DECLARATION PREALABLE PEUVENT TENIR LIEU DE L'AUTORISATION PREVUE PAR UNE AUTRE LEGISLATION QUE CELLE D'URBANISME, PEUVENT DISPENSER OU ETRE SUBORDONNE A UN ACCORD PREVU PAR UNE AUTRE LEGISLATION.**

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**1) LES DIFFERENTES ZONES DELIMITEES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME ET POUR LESQUELLES UN REGLEMENT SPECIFIQUE DEVELOPPE CI-APRES S'APPLIQUE SONT LES SUIVANTES :**

▪ **Les zones urbaines U suivantes :**

- **La zone UA** délimite les zones comprenant du bâti ancien et des formes urbaines vernaculaires dans le bourg d'Itxassou. Elle est constituée d'une urbanisation plus dense, à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services.
- **La zone UB**, desservie par le réseau public d'assainissement collectif, qui couvre les secteurs d'urbanisation du bourg et des principaux quartiers et présentant principalement une forme urbaine contemporaine assez peu dense. Il est distingué un secteur au sein de la zone UB:
  - Le secteur UBa, pour lequel sont définies des orientations d'aménagement et de programmation et des règles de mixité sociale spécifiques,
- **La zone UC**, desservie par le réseau public d'assainissement collectif, qui couvre les secteurs d'urbanisation du bourg et des principaux quartiers et présentant principalement une forme urbaine contemporaine assez peu dense. Il est distingué un secteur au sein de la zone UC :

- Le secteur UCa, non desservi par le réseau public d'assainissement collectif
- **La zone UE** délimite les terrains destinés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
- **La zone UY**, qui délimite des terrains à usage d'activités économiques, commerciales, artisanales ou de services susceptibles de générer des nuisances ; Il est distingué un secteur au sein de la zone UY :
  - Le secteur UYa, correspondant au centre de la Nive

▪ **Les zones à urbaniser AU suivantes :**

Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement. **La zone 1AU** délimite des terrains destinés à assurer le développement urbain du bourg et des principaux quartiers et où les constructions sont autorisées à condition de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues par le PLU. Il est distingué un secteur au sein de la zone 1AU :

- Le secteur 1AUa, pour lequel il est défini une OAP et des règles de mixité sociale spécifiques

• **Les zones agricoles, naturelles et forestières suivantes :**

- **La zone agricole A** délimite des terrains à protéger notamment en raison de leur potentiel agronomique. Il est distingué un secteur au sein de la zone A :
  - **Le secteur Am** délimite les terrains de montagne dont l'activité de pastoralisme est à préserver et valoriser ;
- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Il est distingué 3 secteurs :
  - **Le secteur Nc** délimite la carrière actuellement en exploitation,
  - **Le secteur Ne** délimite les terrains dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif (parking Biena, conservatoire de la Cerise, ...) ;
  - **Le secteur Ni** délimite le terrain de camping existant ;
  - **Le secteur Nm** délimite les terrains de montagne dont l'activité de pastoralisme est à préserver et valoriser ;
  - **Le secteur Nv**, dédié aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

**2) LE PRESENT PLU FIXE LES EMPLACEMENTS RESERVES SUIVANTS, FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-41-4° ET R.151-38-1° DU CODE DE L'URBANISME ET DESTINES A DES VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU A DES ESPACES VERTS :**

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Création voirie accès parking	1	commune d'Itxassou
Création équipement public	2	commune d'Itxassou
Création d'une voirie	3	commune d'Itxassou
Création d'une voirie	4	commune d'Itxassou
Création d'une voirie	5	commune d'Itxassou
Création d'une voirie	6	commune d'Itxassou
Création d'une voirie	7	commune d'Itxassou
Création d'un cheminement piéton	8	commune d'Itxassou
Création d'un cheminement piéton	9	commune d'Itxassou
Elargissement voirie	10	commune d'Itxassou
Elargissement voirie	11	commune d'Itxassou
aménagement parking	12	commune d'Itxassou
Elargissement aménagement trottoirs	13	commune d'Itxassou
Création d'une voirie	14	commune d'Itxassou
Aménagement d'une aire de co-voiturage	15	commune d'Itxassou
création d'un rond-point	16	département des Pyrénées-Atlantiques

## ARTICLE 4 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent exceptionnellement faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction.

## ARTICLE 6 - GLOSSAIRE

ABRI DE JARDIN

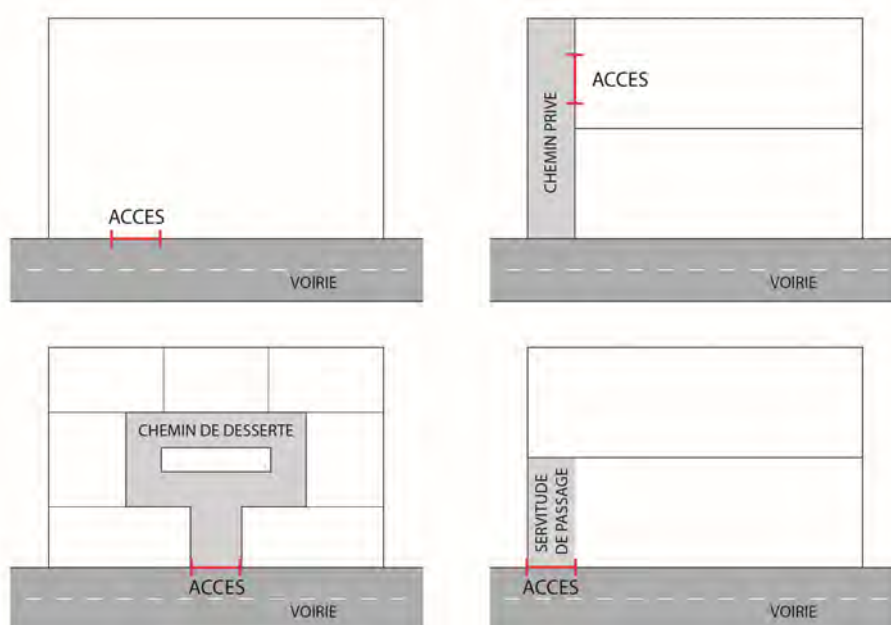


Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

## ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte, ou plusieurs terrains à la voie de desserte lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le(s) terrain(s) et d'en sortir en toute sécurité.



## ACROTERE

Élément de maçonnerie formant un muret situé en périphérie de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut permettre de dissimuler un équipement technique, les revêtements et matériaux de couverture, de fixer un garde-corps, d'absorber le dénivelé de forme de la couverture nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, et d'assurer l'étanchéité.

## AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications par déblai ou remblai du niveau du terrain naturel.

## AIRE DE RETOURNEMENT

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

## **ALIGNEMENT**

Limite du domaine public routier avec les unités foncières riveraines. (Article L112-1 du Code de la voirie routière).

## **ANNEXE**

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, ayant un lien fonctionnel avec le bâtiment principal, situé à proximité de ce dernier mais sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui) (CCA Marseille, 2000), et d'une taille inférieure à la construction principale.

## **ATTIQUE**

Est considérée comme attique l'étage supérieur d'un bâtiment, construit en retrait.

## **BAIE**

Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux (porte extérieure, fenêtre, vasistas, lucarne, châssis de toit, ...).

## **BALCON**

Plate-forme du sol formant une saillie sur la façade et en surplomb du terrain naturel, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

## **BANDEAU**

Bande horizontale, unie ou moulurée, qui s'étend sur la longueur d'une façade.

## **BANDE DE CONSTRUCTIBILITE**

Portion de terrain dont la profondeur ou l'épaisseur est déterminée par rapport à l'alignement existant ou projeté dans laquelle il est possible de construire.

## **BARDAGE**

Revêtement protecteur de l'ossature ou des murs extérieurs d'un bâtiment, de faible épaisseur et à dilatation libre, généralement composé de bois, métal ou matériaux composite.

## **BATIMENT**

Un bâtiment est un édifice présentant un espace intérieur utilisable par l'homme (Hocreitere, urbanisme, Tome II, fascicule 2.8)

**Bâtiment principal :**

Bâtiment abritant la majorité de l'emprise au sol dédiée à l'habitation ou à la destination principale utilisée sur la parcelle.

**Partie secondaire du bâtiment :**

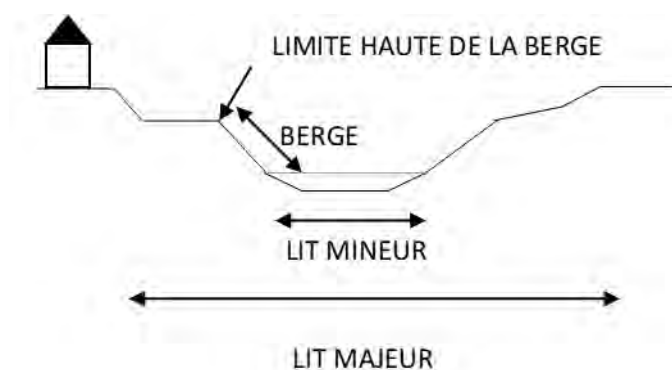
Bâtiment de plus faible volume que le bâtiment principal, abritant une minorité de l'emprise au sol dédiée à l'habitation ou à la destination principale utilisée sur la parcelle (extension, liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...)

**Bâtiment de premier rang :**

Est considérée comme bâtiment de premier rang, le bâtiment principal le plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

**BERGE**

Talus incliné séparant le lit mineur du lit majeur. La limite haute de la berge est le sommet de la berge.

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination (habitat, artisanat, commerce ...) différente de celle qui est valablement constituée jusqu'alors. Le Code de l'urbanisme définit ces destinations. (Article R151-27 du CU).

**CHAUSSEE**

Partie d'une voie aménagée pour la circulation des véhicules.

**CLOTURE**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

## CONSTRUCTION

Par construction s'entend toute construction, même ne comportant pas de fondations, et en particulier la construction de bâtiments, ainsi que les ouvrages et outillages impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (Hocreitère, urbanisme Tome II, fascicule 2.8).

## CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## COURS D'EAU PERMANENT

Un cours d'eau permanent est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

## DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Il existe cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Chacune comprend des sous-destinations :

### Exploitation agricole et forestière :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les sous-destinations suivantes :

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

Exploitation forestière : elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Habitation :

La destination « habitation » comprend les sous destinations suivantes :

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

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

### Commerce et activités de services :

La destination « Commerce et activités de services » comprend les sous destinations suivantes :

Artisanat et commerce de détail : elle recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : elle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels : elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. (cf décret n° 2020-78 et arrêté du 31 janvier 2020)

Autres hébergements touristiques : elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisir. (cf décret n° 2020-78 et arrêté du 31 janvier 2020)

Cinéma : elle recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

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

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

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salle d'art et de spectacles : elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

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

#### **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations suivantes :

Industrie : elle recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. (activités divisées, mécanisées et répétitives)

Entrepôt : elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : elle recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **EGOUT DU TOIT**

Bordure inférieure du toit (correspondant à la dernière tuile) vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

#### **EMPLACEMENT RESERVE**

Ce sont les emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU et destinés à recevoir :

- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,
- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)

Les niveaux semi-enterrés

Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)

Les constructions non totalement closes (ex : auvents, pergolas, abris de voiture...) soutenues par des poteaux

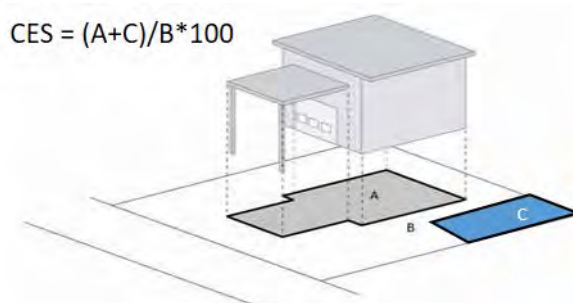
Les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Les terrasses (à préciser : sont également exclues les terrasses en surplomb ?)

Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (ES) fixé par le présent règlement.



#### EMPRISE PUBLIQUE

Espace appartenant au domaine public.

#### ENCORBLEMENT

Construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux ou de consoles (corniche, balcon, galerie,...).

#### ESPACE PLANTÉ

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

## ESPACE LIBRE

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

## ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L. L113-1 et suivants du CU.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application du Code Forestier.

## ESPACE VERT PROTEGE (EVP)

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU identifie et pour lequel il édicte des règles de préservation, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale.

## ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. (Article R.123-2 Code de la construction et de l'Habitat).

## EXPLOITATION AGRICOLE ET EXPLOITANT AGRICOLE

Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme. L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

## EXTENSION

Construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

## FAÇADE



Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### FAÇADE PRINCIPALE

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (la façade principale peut ainsi être sur rue ou sur cour).

#### FAITAGE

Ligne de rencontre des versants de toiture, soit le point le plus haut de la construction.

#### FENETRE A OUVRANT

L'ouvrant d'une fenêtre qualifie la partie mobile, ouvrante, d'une fenêtre ou d'un couissant.

#### GABARIT

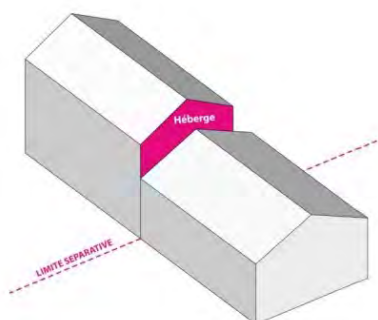
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

#### HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, d'un bâtiment ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de la construction, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### HEBERGE

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales. L'héberge désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire. La notion d'héberge existante s'entend pour les constructions principales pérennes.



## HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R. 111- 37 CU), Leur implantation est soumise à l'article R. 111-38 CU. En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

## INSTALLATIONS CLASSEES

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

## LIMITE DE LA VOIE

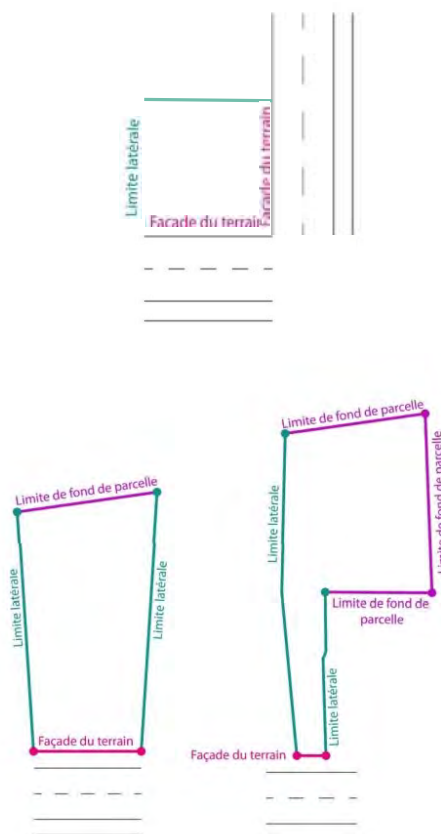
Limite de fait avec le domaine public.

## LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (façade du terrain).

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- 1- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- 2- Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.



#### **LOCAL ACCESSOIRE**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

#### **LOGEMENT COLLECTIF**

Bâtiment comprenant deux logements ou plus disposant d'une entrée commune.

#### **LOGEMENT DE FONCTION**

Logement situé sur le site de l'activité et ayant un lien fonctionnel lié et nécessaire avec cette dernière.

#### **LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent.

#### **MAINTENANCE**

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration). Il s'agit de travaux d'entretien ou de réparation ordinaire (art. R. 421-17 du CU)

#### **MAISON**

Bâtiment, destiné à servir d'habitation. Une maison individuelle dispose d'une entrée particulière, propre au logement.

On distingue deux types de maisons :

- Individuel pur : une opération de construction ne comprenant qu'un seul logement,
- Individuel groupé : une maison peut être jumelée (2 logements accolés avec une entrée pour chaque logement) ou en bande (plusieurs logements accolés disposant chacun de leur entrée propre.

#### **MODENATURE**

Ensemble des moulures verticales ou horizontales et motifs décoratifs d'une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, encadrement de baies, etc.).

#### OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Un aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

#### OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, locaux d'ordures ménagères, etc...). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au PLUi de la même manière que les constructions.

#### PALISSE

Clôture faite de pieux ou de planches en bois fixés verticalement, plus ou moins jointifs.

#### PERGOLA

Tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois, métallique ou ciment.

#### PIGNON

Façade supportant une panne faîtière.

#### PLACE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

##### **Place de stationnement automobile :**

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules (voitures) tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

##### **Pour les places de stationnement en bataille**

Longueur : 5 mètres / Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers

##### **Pour les places de stationnement en épi**

Longueur : 5 mètres / Largeur : 2,20 mètres

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées

#### **PLEINE TERRE**

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du terrain naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Dans le cas des secteurs à plan de masse institués par le règlement, les obligations en matière de pleine terre ne s'appliquent pas aux terrains couverts.

#### **RECU**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les emprises publiques ou voies\*.

#### **RETRAIT**

Le retrait est la distance séparant la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les limites séparatives.

#### **REHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes de la construction.

#### **RENOVATION**

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

#### **RESIDENCE DEMONTABLE CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS**

Article R.111-51 du code de l'urbanisme : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

#### **RESTAURATION**

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

#### **REVETEMENT PERMEABLE**

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

#### REVETEMENT IMPERMEABLE

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

#### RUINE

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

#### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (article R111-22 du CU) :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

#### SURFACE DE VENTE

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Entrent ainsi dans la surface de vente notamment :

- Les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- Les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- Les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- Les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- Les sas et halls d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- Les surfaces de la caisse centrale ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- Les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- Les aires de stationnement ;
- Les réserves.

## **TERRAIN**

Le terrain est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant. Il peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. L'application de l'ensemble des règles se regarde sur l'assiette foncière du projet avant toute cession effective (acte authentique), même dans le cas d'un emplacement réservé.

## **TERRAIN NATUREL**

C'est le terrain tel qu'il existe, à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet. C'est le terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

## **TOITURE**

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

#### **TOIT TERRASSE**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement

#### **UNITE FONCIERE**

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

#### **VOIE**

Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières.

#### **VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

#### **VOIE PRIVEE OU D'USAGE PUBLIC**

Voie établie sur des fonds privés et ouverte à la circulation générale.

#### **VOIE PUBLIQUE**

Voie appartenant au domaine public.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 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.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Les commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et leur fonctionnement n'est pas incompatible avec les infrastructures existantes
	Restauration	x	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		

Equipements d'intérêt collectif et de services publics	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p>Salle d'art et de spectacle</p> <p>Equipements sportifs</p> <p>Autres équipements recevant du public</p>		Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et leur fonctionnement n'est pas incompatible avec les infrastructures existantes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie</p> <p>Entrepôt</p> <p>Bureau</p> <p>Centre de congrès et d'exposition</p>	x	Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale existante sur l'unité foncière qui reçoit déjà l'activité, et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Usages des sols	Interdits	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	x	
Caravanes isolées/résidences démontables	x	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	x	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	x	
Les affouillements et exhaussement des sols		Si nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines
Décharges / dépôts de toutes nature	x	

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UA 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### MIXITE SOCIALE :

#### REGLE GENERALE :

Pour toute opération de 7 logements ou plus, l'opérateur réalisera à minima 50 % de logements aidés (en accession sociale<sup>1</sup> ou en locatif social<sup>2</sup>, réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits.

#### MODALITES D'APPLICATION :

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre de logements à réaliser dans l'opération totale, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

---

<sup>1</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

<sup>2</sup> Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

## MIXITE FONCTIONNELLE :

Le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long du linéaire de diversité commerciale localisé sur le document graphique, rue Karika Nagusia, en logement ou annexe à l'habitation est interdit.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UA 2 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### REGLE GENERALE

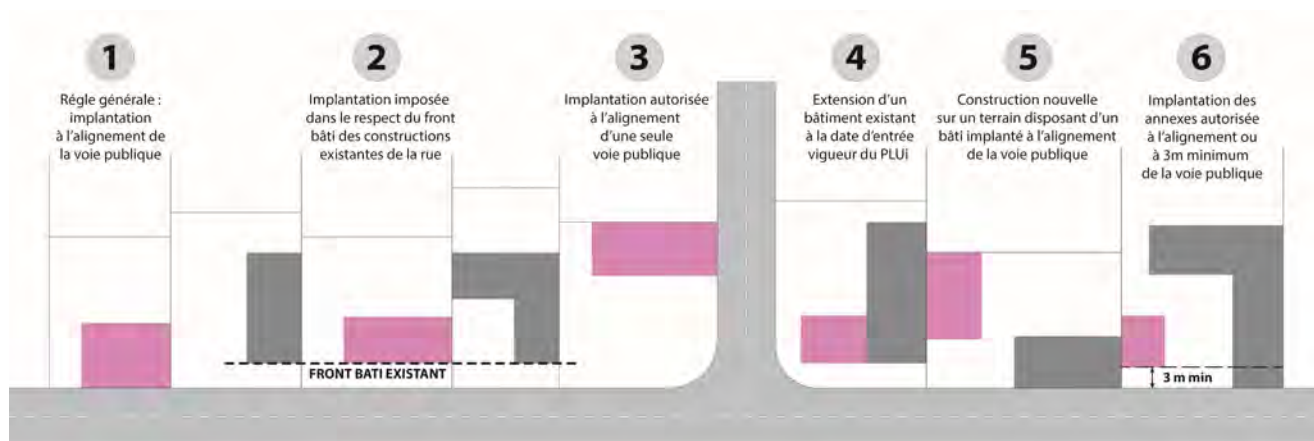
Les bâtiments, au nu du mur de façade, seront implantés à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile (schéma 1). En outre, les bâtiments seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie ou l'emprise publique ouverte à la circulation publique.

##### CAS PARTICULIERS

Une implantation différente, en retrait, est admise dans les cas suivants, à conditions de présenter une bonne insertion dans le paysage environnant et d'être harmonieusement articulé avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- dès lors qu'un ou des bâtiments situé(s) sur les parcelles contiguës au terrain n'est pas (ne sont pas) implanté(s) en limite de voie mais en recul, un recul similaire peut être imposé pour favoriser une harmonie du front bâti (schéma 2) ;
- pour les bâtiments dont le terrain d'assiette est bordé par au moins deux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation : une seule implantation à l'alignement peut être respectée (schéma 3),
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU (schéma 4),
- en cas d'une construction nouvelle sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment implanté à l'alignement (schéma 5),
- pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol : dans ce cas, elles seront implantées à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de la limite de la voie ou de l'emprise publique (schéma 6)

- pour les saillies sur le domaine public (sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie), à condition :
  - o de ne pas être réalisées à moins de 5 mètres au-dessus du trottoir, excepté dans le cas d'un encorbellement de 0,20 mètre maximum et dans le cas où un immeuble surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules à 4 roues,
  - o et de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public. Cette dernière disposition étant limitée à 0,30 m par niveau pour les encorbellements.
  - o En cas de réalisation d'isolation par l'extérieur, sans porter préjudice aux règles du Code de la construction et de l'habitat en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, qui pourront s'implanter en limite de la voie ou l'emprise publique (plage ou bassin).



*Schémas illustratifs d'implantations possibles des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques,*

*Réalisation APGL*

## MODALITES D'APPLICATION

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UA 4- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### REGLE GENERALE

- Vis-à-vis des limites séparatives latérales, les bâtiments doivent être implantés en ordre continu ou semi-continu :
  - ordre continu : c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre,
  - ordre discontinu : c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale, et vis-à-vis de la limite latérale opposée, avec un retrait au moins égal à 3 m
- Vis-à-vis de la limite de fond de terrain, les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait. En cas de retrait, les bâtiments doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale pour les implantations vis-à-vis des limites séparatives ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- pour un terrain disposant déjà d'un bâtiment (principal ou annexe) implanté en limite séparative, ou prévoyant l'implantation d'un bâtiment (principal ou annexe) en limite séparative, les autres bâtiments pourront s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m,
- pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, qui s'implanteront :
  - en limite séparative latérale ;
  - ou à une distance minimale de 2 m de ces dernières ;
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre et pour lesquelles les plages pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

### MODALITES D'APPLICATION :

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## UA 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## UA 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### REGLE GENERALE :

#### 1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur du faîtage du mur pignon des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 5 m.

En outre, la hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

#### 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

La hauteur des annexes séparées des constructions principales ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale, relatives aux constructions principales et aux annexes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 8 m à l'égout du toit.

### MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur d'une construction est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## UA 8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### REGLE GÉNÉRALE

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 présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

## 1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, nature des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

### ▪ 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.

Toute façade construite en maçonnerie devra être protégée par un enduit couvrant. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes (remplissage entre les pans de bois), ou en pierre (chaînage d'angle, murs gouttereaux). Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

### ▪ Toitures :

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle (tons terre cuite naturelle, à dominante rouge).



- **Menuiseries :**

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et garde-corps bois seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m<sup>2</sup>, sauf pour les baies vitrées pour lesquelles les volets roulants, de teinte des boiseries extérieures (rouge basque ou vert foncé) avec un caisson intégré au bâtiment, sont autorisés.

## 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- **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 procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

- **Couverture / toiture :**

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes pour l'ensemble de la toiture (volumes principal et secondaires). Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Le sens du faîtage sera parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour des volumes secondaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

- **Murs et les ouvertures :**

Les murs seront enduits et de ton blanc. Les ossatures réalisées en bois ou autres matériaux devront être enduites.

Les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).

La pierre de taille est autorisée, aux conditions suivantes :

- la pierre utilisée doit être de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et doit être utilisée en pleine masse.
- la surface en pierre ne doit pas excéder pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).
- Elle pourra aussi être appliquée sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniche,

Les fenêtres à ouvrant auront une forme rectangulaire plus haute que large, excepté les baies vitrées.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris clair.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les fenêtres à ouvrant devront être équipées de volets à battants, excepté pour les baies vitrées, pour lesquelles les volets coulissants sont autorisés.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

- Annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Il devra être utilisé, pour les murs, des matériaux identiques à la construction principale.

- Annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règle.

### 4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- d'un mur bahut, mur plein ou de maçonnerie de pierre ou de galets d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'une haie vive d'espèces locales mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m,
- soit de haies vives mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- soit de clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées ; (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur. Les murs de soubassement n'excéderont pas 30 cm.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,40 m.

En limite de zone 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 bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

En bordure des cours d'eau, les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## 5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6. FAÇADES COMMERCIALES

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m de hauteur maximum doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tels que acier chromé, miroiterie en miroir,...) utilisés sur des grandes surfaces sont interdits.

## 7. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou

d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

#### Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

#### Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

#### Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

## 8. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

## UA 9 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

### MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

### EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES :

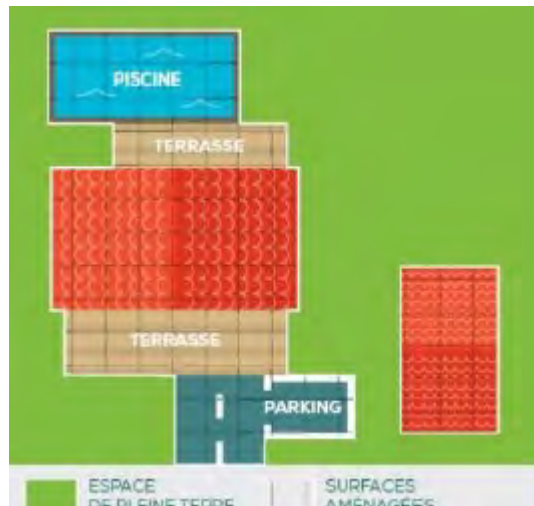
La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

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

### UA 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

**Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%.** Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.



L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres (cf définition au glossaire) doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

#### LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## STATIONNEMENT

### UA 11- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

#### RÈGLE GÉNÉRALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins 1 place de stationnement par logement.
Établissements commerciaux, activités de service et bureaux	Au moins 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Artisanat	Au moins 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements (arrondie à la valeur supérieure).

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'aménagements et d'extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,

chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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.

#### MODALITES D'APPLICATION

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	5,5 m	5,5 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup>.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain objet de la demande ou terrain situé à proximité).

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts (terrain objet de la demande ou terrain situé à proximité).



## SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### UA 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### ACCES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

##### VOIRIE NOUVELLE :

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, 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. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

## EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

## EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

## EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop-plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

#### **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

<b>SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE</b>	<b>SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES</b>	<b>SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE</b>
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter

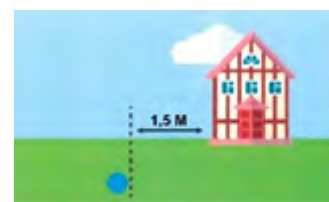


que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.
- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.



- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).

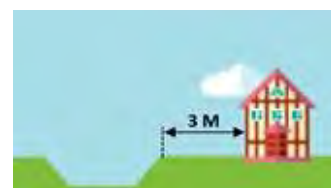


- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE



Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique de télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Rappel :**

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

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.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### UB 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Destinations	Sous-Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole  Exploitation forestière	  x	L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
Habitation	Logement Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail  Restauration Commerce de gros Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Les commerces de plus de 300m² de surface de vente  x	Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Autres équipements recevant du public		Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie   Entrepôt   Bureau Centre de congrès et d'exposition	   x   	Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale existante sur l'unité foncière qui reçoit déjà l'activité, et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	x	
Caravanes isolées/résidences démontables	x	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	x	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	x	
Les affouillements et exhaussement des sols		Si nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines
Décharges / dépôts de toutes nature	x	

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UB 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### REGLE GENERALE :

Dans l'ensemble de la zone UB, excepté le secteur UBa :

Pour toute opération de 7 logements ou plus, l'opérateur réalisera à minima 50 % de logements aidés (en accession sociale<sup>3</sup> ou en locatif social<sup>4</sup>, réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits.

<sup>3</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

#### Dans le secteur UBa :

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.

#### MODALITES D'APPLICATION :

- Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre de logements à réaliser dans l'opération globale, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).
- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.
- De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.
- Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

#### MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UB 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### REGLE GENERALE :

Au moins une façade du bâtiment principal doit obligatoirement être implantée :

- En limite de voie et/ou d'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,

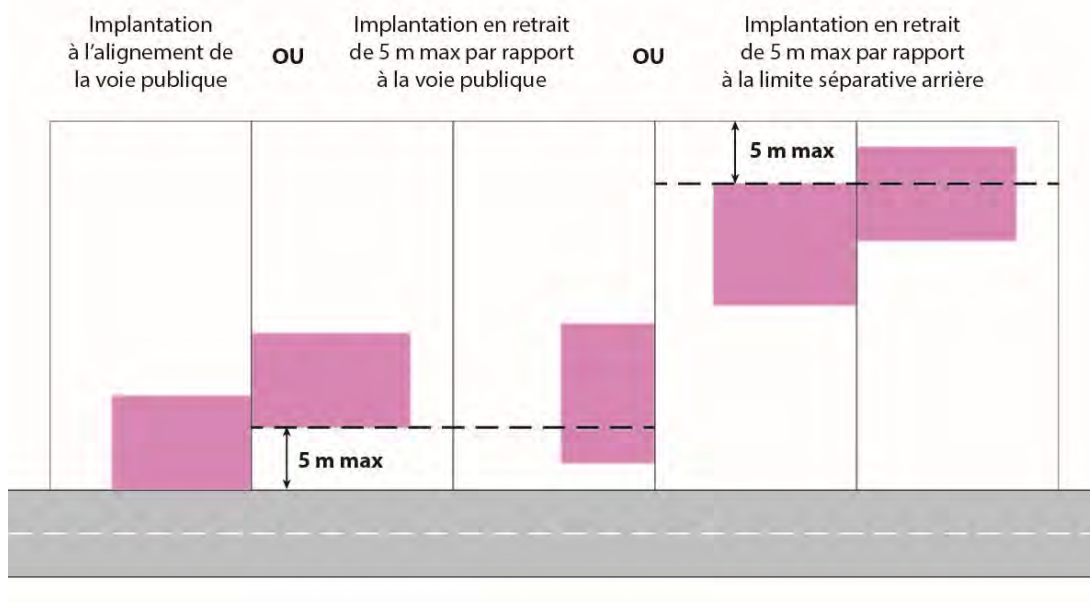
---

<sup>4</sup> Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.



- Ou en retrait maximal de 5 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

En outre, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.



*Schémas illustratifs d'implantations possibles des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques,  
Réalisation APGL*

## CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance supérieure de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait maximal autorisé,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle
- 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.

## MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UB 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### REGLE GENERALE :

Les bâtiments (au moins une façade) sont implantés :

- **Soit en limite séparative latérale ou arrière,**
- **Soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales et arrière,**
- **avec un retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière,** pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, et pour lesquelles l'implantation devra respecter une distance minimale de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives latérales et arrière
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UB 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## UB 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### REGLE GÉNÉRALE

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 30%.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- aux projets de réhabilitation, rénovation, extension par surélévation, ou changement de destination\* de constructions existantes dépassant déjà le coefficient d'emprise au sol autorisé. Dans ce cas, le projet ne devra pas générer l'emprise au sol supplémentaire vis-à-vis de l'emprise au sol existante avant-projet.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### MODALITES D'APPLICATION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol comprend :

- Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les niveaux semi-enterrés
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture,...) soutenues par des poteaux

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes,
- Les piscines, dont celles dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol,

Dans le cas d'un lotissement ou d'une 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, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

## UB 7- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### REGLE GENERALE :

#### 1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur du faîtage du mur pignon des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 5 m.

En outre, la hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

## 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

La hauteur des annexes séparées des constructions principales ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale, relatives aux constructions principales et aux annexes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées et à condition d'être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 8 m à l'égout du toit.

### MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur d'une construction est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UB 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### REGLE GÉNÉRALE

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 présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

## 1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

### ▪ 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.

Toute façade construite en maçonnerie devra être protégée par un enduit couvrant. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes (remplissage entre les pans de bois), ou en pierre (chaînage d'angle, murs gouttereaux). Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

### ▪ Toitures :

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle (tons terre cuite naturelle, à dominante rouge).

### ▪ Menuiseries :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris.

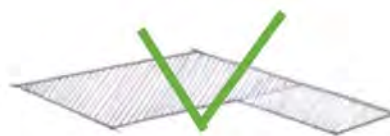
Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et garde-corps bois seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m<sup>2</sup>, sauf pour les baies vitrées pour lesquelles les volets roulants, de teinte des boiseries extérieures (rouge basque ou vert foncé) avec un caisson intégré au bâtiment, sont autorisés.

## 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

### ■ 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.



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

### ■ Couverture / toiture :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes pour l'ensemble de la toiture (volumes principal et secondaires). Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Le sens du faîtage sera parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour des volumes secondaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

### ■ Murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc. Les ossatures réalisées en bois ou autres matériaux devront être enduites.

Les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).

La pierre de taille est autorisée, aux conditions suivantes :

- la pierre utilisée doit être de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et doit être utilisée en pleine masse.
- la surface en pierre ne doit pas excéder pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).
- Elle pourra aussi être appliquée sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniche,

Les fenêtres à ouvrant auront une forme rectangulaire plus haute que large, excepté les baies vitrées.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris clair.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les fenêtres à ouvrant devront être équipées de volets à battants, excepté pour les baies vitrées, pour lesquelles les volets coulissants sont autorisés.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

#### ▪ Annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Il devra être utilisé, pour les murs, des matériaux identiques à la construction principale.

#### ▪ Annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règle.

### 4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- d'un mur bahut, mur plein ou de maçonnerie de pierre ou de galets d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'une haie vive d'espèces locales mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m,
- soit de haies vives mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- soit de clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées ; (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur. Les murs de soubassement n'excéderont pas 30 cm.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,40 m.

En limite de zone 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 bois ou métal peint en vert foncé et en grillage,

doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

En bordure des cours d'eau, les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## 5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

### Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

### Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

### Modification du volume et des façades des constructions :



- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

## 7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

## UB 9 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

### MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

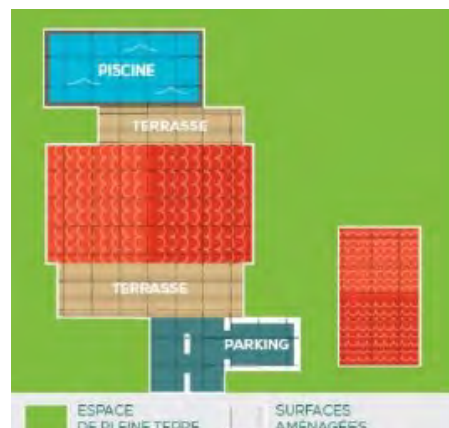
### EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES :

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

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

### UB 10 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

**Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%.** Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.



L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres (cf définition au glossaire) doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers.



Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

#### LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

#### LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsqu'il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## STATIONNEMENT

### UB 11 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins 2 places de stationnement par logement.
Bureaux et activités de service	Au moins 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et par tranche 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Artisanat	Au moins 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements (arrondie à la valeur supérieure).

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'aménagements et d'extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,

chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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.

## MODALITES D'APPLICATION

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	5,5 m	5,5 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup>.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (la jurisprudence estime cette distance à environ 300m, et cette appréciation relève d'une analyse au cas par cas).

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts (sur le terrain objet de la demande ou sur un terrain situé à proximité).

### SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### UB 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### ACCÈS :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous

réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

#### VOIRIE NOUVELLE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

## EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop-plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

### **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

<b>SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE</b>	<b>SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES</b>	<b>SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE</b>
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

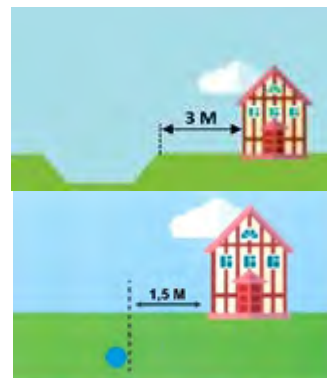
Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.





- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.



- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).
- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### **Rappel :**

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

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.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### UC 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Destinations	Sous-Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole  Exploitation forestière	  x	L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
Habitation	Logement Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail  Restauration Commerce de gros Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Les commerces de plus de 300m² de surface de vente  x	Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Autres équipements recevant du public		Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie   Entrepôt   Bureau Centre de congrès et d'exposition	   x   	Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale existante sur l'unité foncière qui reçoit déjà l'activité, et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	x	
Caravanes isolées/résidences démontables	x	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	x	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	x	
Les affouillements et exhaussement des sols		Si nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines
Décharges / dépôts de toutes nature	x	

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UC 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### REGLE GENERALE :

Pour toute opération de 7 logements et plus, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements aidés (en accession sociale<sup>5</sup> ou en locatif social<sup>6</sup>, réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits.

#### MODALITES D'APPLICATION :

- Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre de logements à réaliser dans l'opération globale, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).
- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.
- De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.
- Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

#### MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

---

<sup>5</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

<sup>6</sup> Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UC 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

##### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- pour les bâtiments dont la partie qui est située dans cet intervalle de 3 mètres présente un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long ;
- pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...),
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- 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.

##### MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### REGLE GENERALE :

Les bâtiments seront implantés :

- en limite séparative latérale et/ou arrière,
- ou avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales et arrière.

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

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- pour les bâtiments dont la partie qui est située dans cet intervalle de 3 mètres présente un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long ;
- pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...),
- pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- 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.

### MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UC 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## UC 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### REGLE GÉNÉRALE

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 35%.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- aux projets de réhabilitation, rénovation, extension par surélévation, ou changement de destination\* de constructions existantes dépassant déjà le coefficient d'emprise au sol autorisé. Dans ce cas, le projet ne devra pas générer l'emprise au sol supplémentaire vis-à-vis de l'emprise au sol existante avant-projet.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### MODALITES D'APPLICATION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol comprend :

- Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les niveaux semi-enterrés
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture,...) soutenues par des poteaux

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes,
- Les piscines, dont celles dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol,

Dans le cas d'un lotissement ou d'une 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, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.



## UC 7- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### REGLE GENERALE :

#### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur du faîtage du mur pignon des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 5 m.

En outre, la hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

#### 4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

La hauteur des annexes séparées des constructions principales ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale, relatives aux constructions principales et aux annexes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées et à condition d'être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 8 m à l'égout du toit.

### MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur d'une construction est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## UC 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### REGLE GÉNÉRALE

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 présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

## 5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

### ▪ 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.

Toute façade construite en maçonnerie devra être protégée par un enduit couvrant. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes (remplissage entre les pans de bois), ou en pierre (chaînage d'angle, murs gouttereaux). Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

### ▪ Toitures :

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle (tons terre cuite naturelle, à dominante rouge).

### ▪ Menuiseries :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et garde-corps bois seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m<sup>2</sup>, sauf pour les baies vitrées pour lesquelles les volets roulants, de teinte des boiseries extérieures (rouge basque ou vert foncé) avec un caisson intégré au bâtiment, sont autorisés.

## 5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

### ■ 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 procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

### ■ Couverture / toiture :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes pour l'ensemble de la toiture (volumes principal et secondaires). Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Le sens du faîtage sera parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour des volumes secondaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

### ■ Murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc. Les ossatures réalisées en bois ou autres matériaux devront être enduites.

Les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).

La pierre de taille est autorisée, aux conditions suivantes :

- la pierre utilisée doit être de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et doit être utilisée en pleine masse.
- la surface en pierre ne doit pas excéder pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).
- Elle pourra aussi être appliquée sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniche,

Les fenêtres à ouvrant auront une forme rectangulaire plus haute que large, excepté les baies vitrées.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris clair.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les fenêtres à ouvrant devront être équipées de volets à battants, excepté pour les baies vitrées, pour lesquelles les volets coulissants sont autorisés.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

## 6. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

### ▪ Annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Il devra être utilisé, pour les murs, des matériaux identiques à la construction principale.

### ▪ Annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règle.

## 7. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- d'un mur bahut, mur plein ou de maçonnerie de pierre ou de galets d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'une haie vive d'espèces locales mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m,

- soit de haies vives mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- soit de clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées ; (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur. Les murs de soubassement n'excéderont pas 30 cm.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,40 m.

En limite de zone 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 bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

En bordure des cours d'eau, les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## 5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 8. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

## UC 9 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

### MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

### EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

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

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

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

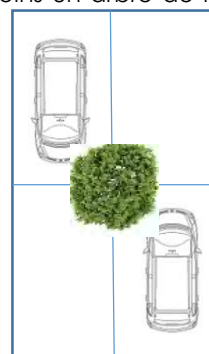
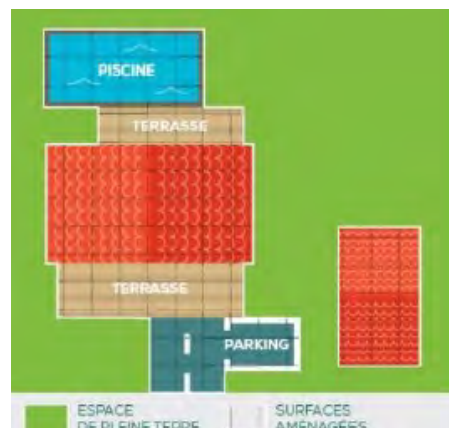
### UC 10 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

**Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%.** Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres (cf définition au glossaire) doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers.



Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

#### LES ESPACES BOISÉS CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

#### LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsqu'il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## STATIONNEMENT

### UC 11- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins 2 places de stationnement par logement.
Bureaux et activités de service	Au moins 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et par tranche 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Artisanat	Au moins 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
-----------	---

Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements (arrondie à la valeur supérieure).

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'aménagements et d'extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,

chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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.

## MODALITES D'APPLICATION

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	5,5 m	5,5 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup>.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (la jurisprudence estime cette distance à environ 300m, et cette appréciation relève d'une analyse au cas par cas).



En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts (sur le terrain objet de la demande ou sur un terrain situé à proximité).

### SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### UC 12- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### ACCES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

## VOIRIE NOUVELLE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### UC 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### EAUX USEES

##### **Pour l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UCa :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **Pour le secteur UCa :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

## EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop-plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

### **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

<b>SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE</b>	<b>SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES</b>	<b>SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE</b>
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

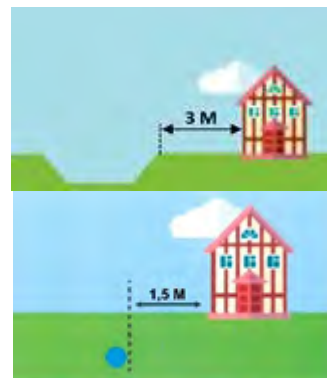
- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.



- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).
- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

## INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

## UE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Destinations	Sous-Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition	x	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	x	
Caravanes isolées/résidences démontables	x	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	x	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	x	
Les affouillements et exhaussement des sols		Si nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme
Décharges / dépôts de toutes nature	x	
Des aires de stationnement ouvertes au public.		

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UE 3-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

#### UE 4- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Non réglementé

## UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## UE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## UE 7- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## UE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### LE PRINCIPE GÉNÉRAL

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 présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

En bordure des cours d'eau, les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## UE 9 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

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

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

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

### UE 10 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

Les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aménagements d'allées, de stationnements seront traités dans un environnement arboré et avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièvements, ....

Le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

#### LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## STATIONNEMENT

### UE 11 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

#### STATIONNEMENT CYCLES :

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

## SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### UE 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces

accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### UE 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

#### EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

#### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les bâtiments devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

#### **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

<b>SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE</b>	<b>SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES</b>	<b>SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE</b>
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



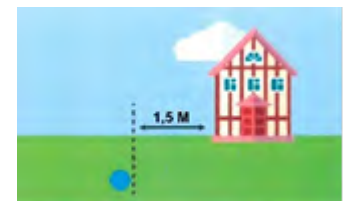
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;



- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.



## UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### **Rappel :**

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

## INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

## UY 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Destinations	Sous-Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement		Seuls les travaux exécutés sur des constructions à destination d'habitation existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	interdit en UYa	Les créations de commerces nouveaux et les extensions des commerces existants sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente (surface de vente nouvellement créée pour un nouveau commerce, ou surface de vente supplémentaire dans le cas d'une extension).
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO" sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales autorisées dans la zone.
	Entrepôt		Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale présente sur le terrain ou autorisée dans la zone.
	Bureau	interdites en UYa	Les locaux de surveillance ou nécessaires pour le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	x	
Caravanes isolées/résidences démontables	x	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	x	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	x	
Les affouillements et exhaussement des sols		
Décharges / dépôts de toutes nature	x	
Des aires de stationnement ouvertes au public.	interdit en Uya	

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UY 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UY 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, seront implantés par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour la **RD 932** : avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'axe de la voie,
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques.

##### CAS PARTICULIERS :

La règle générale s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Elle ne s'applique pas non plus :

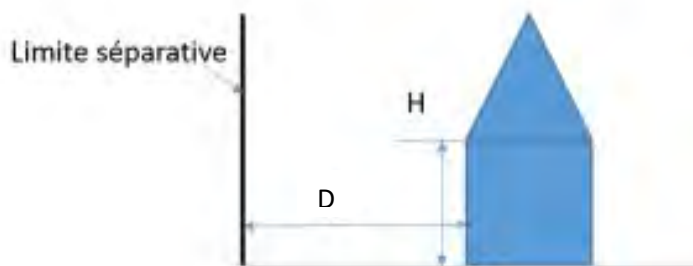
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### UY 4- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, doivent être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres.

En outre, en cas de retrait, tout point est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ( $D \geq H-5$ ), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.



**Distance  $D \geq H-5$  m avec mini 2 m**

#### CAS PARTICULIERS :

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### UY 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

### UY 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### UY 7- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### REGLE GENERALE :

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit.

#### CAS PARTICULIERS :

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

En outre, la règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UY 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### **Nota :**

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.

De même, 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.

#### DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS NEUFS ET ANCIENS

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

L'aspect des constructions doit exprimer les fonctions qu'elles accueillent sous la forme d'une architecture contemporaine.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante le bâtiment pourra être imposé (volumétrie, sens des volumes, aspect des parements, etc,...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux anciens existants.

L'application de styles architecturaux « normalisés » (type chaînes de produits, etc...) pourra faire l'objet de prescriptions spéciales pour une identification adaptée à l'aspect des lieux et de l'environnement.

Le volume de la construction sera simple et devra faire l'objet d'une recherche de qualité, tout comme les façades, peintures et toitures.

L'ensemble des façades du bâtiment principal et des annexes seront traitées avec le même soin que la façade principale.

Les toitures seront de couleur rouge ou gris anthracite pour les terrasses et toits à faible pente.

Les acrotères ne sont admis que s'ils font le tour du bâtiment.

## LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES EXTERIEURES ET DEPÔTS

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Aucun stockage de déchets (cartons, palettes, matériels usagés,...) ne sera accepté en extérieur sans aménagement.

## LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

### ■ EN BORDURE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m. La couleur des panneaux sera de ton gris anthracite.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

Elles pourront être doublées de haies vives mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm. Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

### ■ CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures seront composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés sur poteaux ou profils en fer T et U. Les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale des clôtures (soubassement + clôture) ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.

En bordure des cours d'eau, les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## UY 9 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

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

## UY 10 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

**Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 30%.** Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (cf définition en glossaire) doivent être traités en espaces paysagers.

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies non utilisées pour du stationnement doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et ne devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers :



L'ombrage des aires de stationnement pourra également être assuré par des panneaux photovoltaïques sous ombrières ou autre procédé.

Les dépôts de matériaux à l'air libre, les aires de stockage des ordures ménagères, citernes, transformateurs et autres éléments techniques divers ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère (écran de végétation épaisse et persistante).

## STATIONNEMENT

### UY 11- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

#### REGLE GENERALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Notamment, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics, établissements commerciaux</b>	Une place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Établissements destinés à l'artisanat, entrepôts, industries</b>	Une place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>.

Doivent être équipés des aménagements nécessaires (conformes à la réglementation en vigueur) pour la recharge des véhicules électrique ou hybride :

- Tout bâtiment tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

- Tout bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

#### CAS PARTICULIERS :

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### MODALITES D'APPLICATION :

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle s'applique à la destination ou sous-destination occupant la majorité de la surface de plancher du bâtiment.

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'aménagements et d'extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

#### STATIONNEMENT VELO :

#### REGLE GENERALE :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

#### MODALITES D'APPLICATION :



Ces infrastructures permettant le stationnement des vélos peuvent être réalisées à l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment ; leur aménagement (clôture ou couverture éventuelle, ...) sera adapté à leur usage.

Ces espaces réservés comporteront un système permettant de stabiliser les vélos, ainsi qu'un système de fermeture sécurisé ou des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Ils présenteront une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou activités concernés.

## SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### UY 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### UY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

## EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les bâtiments devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

### **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3



Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



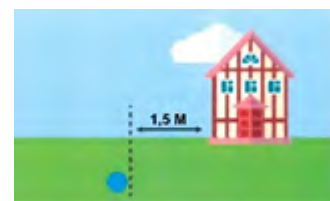
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;



- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

#### AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

### UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **Rappel :**

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 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.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### 1AU 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par îlot définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Un îlot est un ensemble de parcelles délimitées par des voies et/ou des limites de zones.

Destinations	Sous-Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		<p>Les commerces nouveaux sont autorisés dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les installations et bâtiments d'activités, dont les extensions des activités commerciales existantes, ainsi que les activités de services, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.</p>
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<p>Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		
	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	x	
Caravanes isolées/résidences démontables	x	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	x	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	x	
Les affouillements et exhaussement des sols		Sous condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines
Décharges / dépôts de toutes nature	x	
Des aires de stationnement ouvertes au public.		

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 1 AU 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### REGLE GENERALE :

Dans la zone 1AU, excepté le secteur 1AUa :

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 60% de logements aidés en accession sociale<sup>7</sup> ou en locatif social<sup>8</sup>, réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits.

<sup>7</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

#### Dans le secteur 1AUa :

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.

#### MODALITES D'APPLICATION :

- Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre de logements à réaliser dans l'opération totale, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).
- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.
- De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.
- Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

#### MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1 AU 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### REGLE GENERALE :

Au moins une façade du bâtiment principal doit obligatoirement être implantée :

- En limite de voie et/ou d'emprise publique,

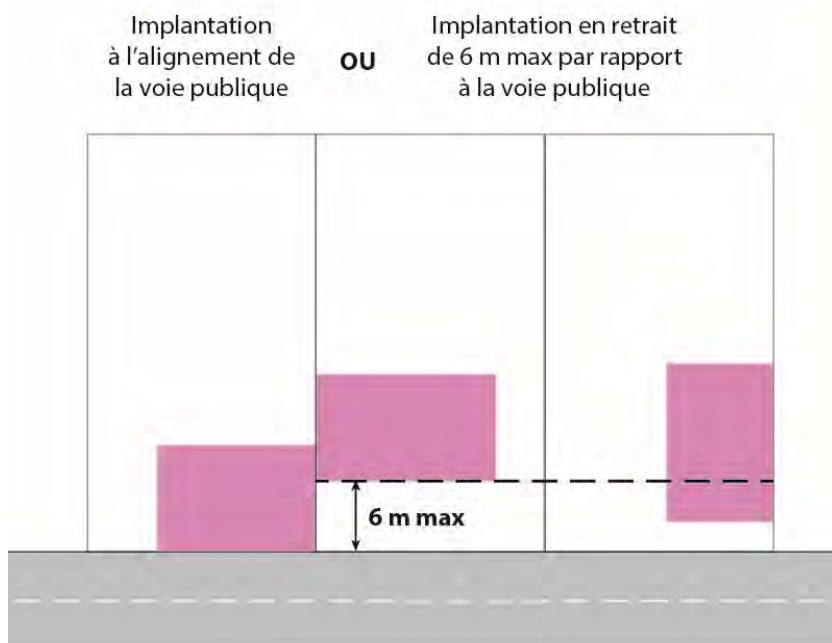
---

<sup>8</sup> Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.



- Ou en retrait maximal de 6 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,

En outre, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.



*Schémas illustratifs d'implantations possibles des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques,  
Réalisation APGL*

#### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité,
- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance supérieure de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait maximal autorisé,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre et pour lesquelles l'implantation devra respecter une distance minimale de 2 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques,
- 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.

#### MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 1 AU 4- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### REGLE GENERALE :

Les bâtiments (au moins une façade) sont implantés :

- **Vis-à-vis des limites séparatives latérales**, les bâtiments doivent être implantés en ordre continu ou semi-continu :
  - ordre continu : c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre,
  - ordre discontinu : c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale, et vis-à-vis de la limite latérale opposée, avec un retrait au moins égal à 3 m.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 1 AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## 1 AU 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### REGLE GENERALE

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 40 %.

#### CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- aux projets de réhabilitation, rénovation, extension par surélévation, ou changement de destination\* de constructions existantes dépassant déjà le coefficient d'emprise au sol autorisé. Dans ce cas, le projet ne devra pas générer l'emprise au sol supplémentaire vis-à-vis de l'emprise au sol existante avant-projet.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### MODALITES D'APPLICATION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol comprend :

- Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les niveaux semi-enterrés
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture,...) soutenues par des poteaux

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes,
- Les piscines, dont celles dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol,

Dans le cas d'un lotissement ou d'une 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, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

## 1AU 7- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### REGLE GENERALE :

##### 5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur du faîtage du mur pignon des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 5 m.

En outre, la hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

## 6. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

La hauteur des annexes séparées des constructions principales ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale, relatives aux constructions principales et aux annexes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 8 m à l'égout du toit.

### MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur d'une construction est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1 AU 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### REGLE GÉNÉRALE

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 présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

## 6. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

### ■ 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.



Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

### ■ Couverture / toiture :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes pour l'ensemble de la toiture (volumes principal et secondaires). Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Le sens du faîtage sera parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour des volumes secondaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

### ■ Murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc. Les ossatures réalisées en bois ou autres matériaux devront être enduites.

Les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).

La pierre de taille est autorisée, aux conditions suivantes :

- la pierre utilisée doit être de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et doit être utilisée en pleine masse.
- la surface en pierre ne doit pas excéder pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).
- Elle pourra aussi être appliquée sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniche,

Les fenêtres à ouvrant auront une forme rectangulaire plus haute que large, excepté les baies vitrées.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris clair.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les fenêtres à ouvrant devront être équipées de volets à battants, excepté pour les baies vitrées, pour lesquelles les volets coulissants sont autorisés.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

## 7. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

### ▪ Annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Il devra être utilisé, pour les murs, des matériaux identiques à la construction principale.

### ▪ Annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règle.

## 8. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- d'un mur bahut, mur plein ou de maçonnerie de pierre ou de galets d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'une haie vive d'espèces locales mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m,

- soit de haies vives mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- soit de clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées ; la haie sera placée devant le grillage, de manière à masquer ce dernier depuis la voie publique (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur. Les murs de soubassement n'excéderont pas 30 cm.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,40 m.

En limite de zone 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 bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

En bordure des cours d'eau, les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## 5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 9. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

### Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des

constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

#### Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

#### Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

## 10. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).



## 1AU 9 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

### MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

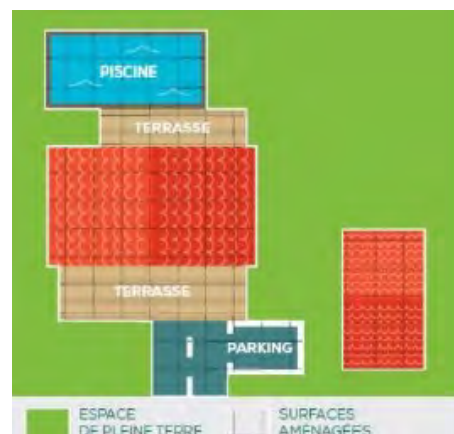
### EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES :

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

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

## 1AU 10 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

**Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%.** Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.



L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres (cf définition au glossaire) doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers.



Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

#### LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

#### LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsqu'il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

# STATIONNEMENT

## 1AU 11- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins 2 places de stationnement par logement.
Bureaux et activités de service	Au moins 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Artisanat	Au moins 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements (arrondie à la valeur supérieure).

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'aménagements et d'extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,

chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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.

#### MODALITES D'APPLICATION

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	5,5 m	5,5 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup>.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (la jurisprudence estime cette distance à environ 300m, et cette appréciation relève d'une analyse au cas par cas).

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts (terrain d'assiette du projet ou situé à proximité).

## SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 1AU 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### ACCES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il pourra n'être accordé qu'un seul accès par unité foncière dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé.

##### VOIRIE NOUVELLE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, 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. Dans tous les

cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

#### EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

### **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

<b>SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE</b>	<b>SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES</b>	<b>SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE</b>
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3



Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;



- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;

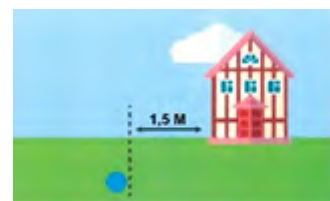


- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.



## 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel :

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée noire, sont soumises aux prescriptions des servitudes liées aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable.

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.

Dans les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

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 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

#### A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Au sein des périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable, repérés au zonage par une trame hachurée noire, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions des arrêtés préfectoraux en vigueur et joints en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) ;

**Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et secteur Am :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier et bureaux ;

**Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A, excepté dans le secteur Am :**

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nouveaux et leurs extensions, y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole ;
- Les extensions des bâtiments et installation à destination d'artisanat, dans la limite de + 30% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, bâtiments nouveaux et extensions, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires ;
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres ; pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>.

#### Sont autorisés dans le secteur Am :

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels ;
- L'extension des sièges et logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels
- Les constructions, aménagements ou équipements liés et nécessaires à l'activité agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par abri.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### REGLE GENERALE

Les bâtiments seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

En bordure des RD 918, 932, 249, 349 et 169, les bâtiments seront implantés avec un recul au moins égal à 15 m.

#### CAS PARTICULIERS

La règle générale ne s'applique pas :

- Pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,

- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### REGLE GENERALE

Les bâtiments seront implantés en limite séparative, ou à distance minimale de 3 mètres.

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

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

### CAS PARTICULIERS

Toutefois, cette règle générale ne s'applique pas :

- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les **piscines** non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

## A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle, excepté :

- pour les logements de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité : la façade du bâtiment principal doit être implantée à 50 mètres maximum du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),

- pour les annexes aux habitations, qui doivent s'implanter à 30 m maximum de l'habitation principale.

## A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises, dans ces 50 m<sup>2</sup>, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres. Pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>.

## A 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et l'égout du toit, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation ne pourra excéder 7 mètres.

### EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 7 mètres à l'égout du toit, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES :

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires leur sa réalisation, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

### CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### CAS PARTICULIERS :

La règle générale, ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 8 m à l'égout du toit.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### REGLE GÉNÉRALE

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 présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

#### 1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

#### ▪ 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.

Toute façade construite en maçonnerie devra être protégée par un enduit couvrant. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes (remplissage entre les pans de bois), ou en pierre (chaînage d'angle, murs gouttereaux). Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

#### ▪ Toitures :

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle (tons terre cuite naturelle, à dominante rouge).

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture, privilégiés sur les toitures des bâtiments annexes et non visibles depuis l'emprise publique. Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

#### ▪ Menuiseries :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et garde-corps bois seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m<sup>2</sup>, sauf pour les baies vitrées pour lesquelles les volets roulants, de teinte des boiseries extérieures (rouge basque ou vert foncé) avec un caisson intégré au bâtiment, sont autorisés.

## 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

#### ▪ 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 procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

#### ▪ Couverture / toiture :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes pour l'ensemble de la toiture (volumes principal et secondaires). Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Le sens du faîtage sera parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour des volumes secondaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

#### ▪ Murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc. Les ossatures réalisées en bois ou autres matériaux devront être enduites.

Les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).

La pierre de taille est autorisée, aux conditions suivantes :

- la pierre utilisée doit être de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et doit être utilisée en pleine masse.
- la surface en pierre ne doit pas excéder pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).
- Elle pourra aussi être appliquée sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniche,

Les fenêtres à ouvrant auront une forme rectangulaire plus haute que large, excepté les baies vitrées.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris clair.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les fenêtres à ouvrant devront être équipées de volets à battants, excepté pour les baies vitrées, pour lesquelles les volets roulants sont autorisés.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

#### ▪ Annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Il devra être utilisé, pour les murs, des matériaux identiques à la construction principale.

#### ▪ Annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règle.

### 4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture, non agricole, sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit de haies vives mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement) d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- soit de clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, pouvant être doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2 mètres de hauteur. les murs de soubassement n'excéderont pas 30 cm
- soit d'un mur de pierres levées d'une hauteur maximale de 1,20 m

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,80 m.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

### 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

▪ **couverture :**

Les bâtiments agricoles auront des toits à deux pentes.

Les couvertures doivent être de ton terre-cuite, quelque que soit le matériau utilisé.

Des dérogations aux règles précédentes seront autorisées pour les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques.

▪ **Façades :**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites,... est interdit.

Les façades enduites devront être de couleur blanche ou ton pierre naturelle

Les bardages sont autorisés, ils devront être de ton blanc ou bois naturel.

Ne sont pas soumises à l'ensemble de ces dispositions les serres et tunnels agricoles.

## 6. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irréversible.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

### Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irréversibles.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

#### Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

#### Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

#### 7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

## A 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

### EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

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

## A 11 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

## LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

## LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsqu'il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## STATIONNEMENT

### A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

## DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

## A 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Dans le secteur Am, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions autorisées peut être réalisée par captage, forage en puit particulier, sous réserve de la réglementation en vigueur et d'un usage unifamilial de ce captage ou forage.

#### EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

## EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement lié à une construction à usage d'habitation et générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

Pour les constructions agricoles, la taille du bassin sera adaptée à la nature de l'opération et à la configuration du site.



### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;



- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau

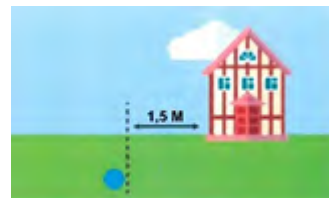


des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.



- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).
- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).



#### AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Rappel :

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée noire, sont soumises aux prescriptions des servitudes liées aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable.

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.

Dans les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

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 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

## INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

### N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Au sein des périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable, repérés au zonage par une trame hachurée noire, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions des arrêtés préfectoraux en vigueur et joints en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) ;

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 15 mètres comptés à partir de la berge haute ; s'il s'agit d'un bâtiment d'élevage, la zone non aedificandi à respecter sera de 20 mètres à partir de la berge haute ;

**Sont autorisés dans l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs Nc, Ne, Ni, Nm et Nv :**

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nouveaux à destination agricole pour une emprise au sol maximale de 200 m<sup>2</sup>,
- les extensions de bâtiments existant à destination agricole (y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement) ;
- Les extensions des bâtiments et installation à destination d'artisanat, dans la limite de + 30% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les extensions du logement de fonction existant à la date d'approbation du PLU pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires ;
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres ; pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier et bureaux ;

**Dans le secteur Nc, seules sont autorisées :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière,
- Les affouillements et exhaussement de sol,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ne, seules sont autorisées :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et/ou forestier de la zone.
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

**Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés :**

- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage existants et les constructions et installations qui y sont liées, à condition que cela ne concerne :
  - o des adaptations ou mises aux normes de ces installations,
  - o les constructions liées et nécessaires à l'activité touristique existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au total ;
  - o Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans les terrains existants, à condition de ne pas porter atteinte au site.
  - o Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non, à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et/ou forestier de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

**Dans le secteur Nm, seuls sont autorisés :**

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels ;
- L'extension des sièges et logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;

- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier et bureaux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et/ou forestier de la zone.

**Dans le secteur Nv**, seules sont autorisées :

- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les bâtiments seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

En bordure des RD 918, 932, 249, 349 et 169, les bâtiments seront implantés avec un recul au moins égal à 15 m.

## CAS PARTICULIERS

La règle générale ne s'applique pas :

- Pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètre, et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle ;
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### RÈGLE GÉNÉRALE

Les bâtiments seront implantés en limite séparative, ou à distance minimale de 3 mètres.

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

### CAS PARTICULIERS

Toutefois, cette règle générale ne s'applique pas :

- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- Pour les annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les **piscines** non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

## N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle, excepté :

- pour les logements de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au

fonctionnement de l'activité : la façade du bâtiment principal doit être implantée à 50 mètres maximum du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),

- pour les annexes aux habitations, qui doivent s'implanter à 30 m maximum de l'habitation principale.

## N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises, dans ces 50 m<sup>2</sup>, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres. Pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NI, les constructions liées et nécessaires à l'activité touristique existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au total ;

## N 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et l'égout du toit, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation ne pourra excéder 7 mètres.

### EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 7 mètres à l'égout du toit, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES :

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires leur sa réalisation, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.



### CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

### CONSTRUCTIONS A USAGE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS (SECTEUR NK) :

La hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et l'égout du toit, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation ne pourra excéder 3 mètres.

### CAS PARTICULIERS :

La règle générale, ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 8 m à l'égout du toit.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

#### 1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

#### ▪ 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.

Toute façade construite en maçonnerie devra être protégée par un enduit couvrant. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes (remplissage entre les pans de bois), ou en pierre (chaînage d'angle, murs gouttereaux). Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

#### ▪ Toitures :

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle (tons terre cuite naturelle, à dominante rouge).

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture, privilégiés sur les toitures des bâtiments annexes et non visibles depuis l'emprise publique. Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

#### ▪ Menuiseries :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et garde-corps bois seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m<sup>2</sup>, sauf pour les baies vitrées pour lesquelles les volets roulants, de teinte des boiseries extérieures (rouge basque ou vert foncé) avec un caisson intégré au bâtiment, sont autorisés.

## 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

### ■ 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 procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

### ■ Couverture / toiture :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes pour l'ensemble de la toiture (volumes principal et secondaires). Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Le sens du faîtage sera parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour des volumes secondaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

### ■ Murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc. Les ossatures réalisées en bois ou autres matériaux devront être enduites.

Les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).

La pierre de taille est autorisée, aux conditions suivantes :

- la pierre utilisée doit être de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et doit être utilisée en pleine masse.
- la surface en pierre ne doit pas excéder pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (volumes principal et secondaires).
- Elle pourra aussi être appliquée sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniche,

Les fenêtres à ouvrant auront une forme rectangulaire plus haute que large, excepté les baies vitrées.

Les menuiseries de fenêtre devront être peintes de couleur blanc, blanc cassé ou gris clair.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails et seront peintes d'une seule couleur, rouge basque ou vert foncé.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les fenêtres à ouvrant devront être équipées de volets à battants, excepté pour les baies vitrées, pour lesquelles les volets coulissants sont autorisés.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

#### ▪ Annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol :

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Il devra être utilisé, pour les murs, des matériaux identiques à la construction principale.

#### ▪ Annexes de moins de 20m² d'emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règle.

### 4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture, non agricole, sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit de haies vives mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement) d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- soit de clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, pouvant être doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2 mètres de hauteur. les murs de soubassement n'excéderont pas 30 cm

- soit d'un mur de pierres levées d'une hauteur maximale de 1,20 m

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,80 m.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

### ▪ couverture :

Les bâtiments agricoles auront des toits à deux pentes.

Les couvertures doivent être de ton terre-cuite, quelque que soit le matériau utilisé.

Des dérogations aux règles précédentes seront autorisées pour les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques.

### ▪ Façades :

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites,... est interdit.

Les façades enduites devront être de couleur blanche ou ton pierre naturelle

Les bardages sont autorisés, ils devront être de ton blanc ou bois naturel.

Ne sont pas soumises à l'ensemble de ces dispositions les serres et tunnels agricoles.

## 6. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 7. CONSTRUCTIONS A DESTINATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS (POUR LE SECTEUR Nk)

Les bâtiments d'équipement et les constructions légères seront construits avec des matériaux de façade limitant leur impact visuel.

L'emploi du bois peint ou naturel est autorisé.

Le ton des matériaux de façade sera blanc ou bois naturel.

La composition générale de la toiture sera simple, à 1 ou 2 pans.

Les toits terrasse ou autres sont autorisés si leur intégration paysagère s'accorde avec l'environnement existant. Le toit pourra également être réalisé en bois. Le ton utilisé pour la toiture, quelque soit le matériau utilisé sera le ton terre cuite naturelle à dominante rouge.

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

### Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

### Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

### Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.

- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

#### 8. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

## N 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

### EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

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

## N 11 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

#### **Dans le secteur Nk :**

**Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 60 %.** Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Toute construction susceptible de perturber l'environnement devra être intégrée dans un environnement végétalisé.

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres liés aux hébergements doivent être plantés à raison d'au moins 5 arbres de haute tige pour 1.000 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Les arbres et plantations pourront être disposés de façon à créer des coupures végétales entre les constructions et habitations légères de loisirs.

Les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour l'aménagement des terrains, les différences de niveaux seront traitées par des talus plantés et si besoin des murs de soutènements ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

Les aménagements d'allées, de stationnements seront traités dans un environnement arboré et avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièvements, ...

Le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.



## LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

## LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsqu'il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## STATIONNEMENT

### N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

## DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### N 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Dans le secteur Nm, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions autorisées peut être réalisée par captage, forage en puit particulier, sous réserve de la réglementation en vigueur et d'un usage unifamilial de ce captage ou forage.

#### EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

## EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

### **Compensation de l'imperméabilisation :**

Tout nouvel aménagement, lié à une construction à usage d'habitation, générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

Pour les constructions agricoles, la taille du bassin sera adaptée à la nature de l'opération et à la configuration du site.

#### **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

<b>SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE</b>	<b>SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES</b>	<b>SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE</b>
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau



des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

#### AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

#### N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE








Non réglementé.









## ANNEXE







### LISTE DE VEGETAUX A PRIVILEGIER POUR LES CLOTURES







NOM SCIENTIFIQUE	NOM COMMUN	PHOTO
Abélia	Abélia	
Callistemon	Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons	
Choisya	Oranger du Mexique	
Cornus	Cornouiller	
Corylus	Noisetier	









Cotoneaster	Cotoneaster	
Crataegus	Aubépine	
Cytisus	Gênet	
Eleagnus	Eleagnus	
Eleagnus panaché	Eleagnus panaché	
Escallonia	Escallonia	




Euonymus	Fusain	
Hibiscus syriacus	Althéa ou Mauve en arbre	
Hydrangea / Hortensia	Hortensia	
Hypericum	Millepertuis	
Laurus nobilis	Laurier sauce	
Nerium	Laurier rose	

Philadelphus	Seringat ou jasmin des poètes	
Photinia	Photinia	
Pittosporum	Pittosporum	
Prunus spinosa	Prunellier	
Potentilla	Potentielle	
Ribes rubrum	Groseillier à grappes	

Ribes sanguineum	Groseiller à fleurs	
Salix	Saule	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux	
Ulex europaeus	Ajonc	
Viburnum	Viorne ou laurier tin	
Viburnum opulus	Viorne obier ou boule de neige	



Weigelia	Weigelia	
----------	----------	---

### Exemples de haies diversifiées

