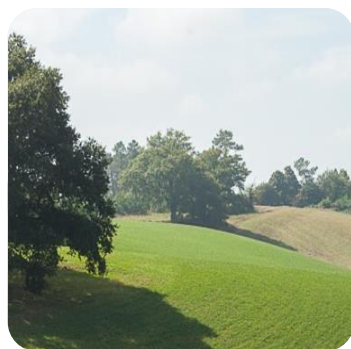




## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAIGTS DE BEARN



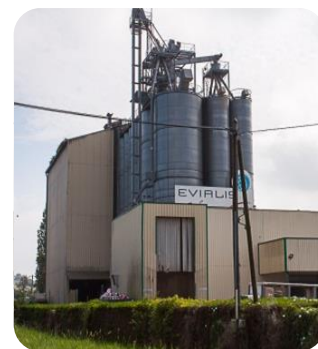
*Patrimoine*



*Biodiversité*



*Habitat*



*Activités*

### PIECE 3-2 - REGLEMENT ECRIT

ARRET en Conseil Municipal le 27/06/2016

Enquête Publique du 14/11/2016 au 16/12/2016

APPROBATION en Conseil Municipal le .... / ..... / 2017





<b><u>DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1. Division du territoire en zones .....	3
2. <i>Adaptations mineures et dérogations.</i> .....	3
3. <i>Soumission à autorisation préalable.</i> .....	3
4. <i>Patrimoine archéologique.</i> .....	3
5. <i>Éléments, secteurs de paysages et trame Verte et Bleue (TVB)</i> .....	4
6. <i>Changement de destination des bâtiments identifiés</i> .....	5
7. <i>Prise en compte des risques</i> .....	8
8. <i>CINASPIC</i> .....	8
9. <i>Définitions</i> .....	9
<b><u>1. ZONE UA (CENTRE BOURG) .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>2. ZONE UB .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>3. ZONE UEP .....</u></b>	<b><u>25</u></b>
<b><u>4. ZONE UY .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>5. ZONE UT .....</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b><u>6. ZONE AU .....</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b><u>7. ZONE AUYA .....</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b><u>8. ZONE A .....</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b><u>9. ZONE N .....</u></b>	<b><u>49</u></b>

## DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

### 1. Division du territoire en zones

Le P.L.U. délimite :

- ✓ des zones urbaines dénommées U ;
- ✓ des zones à urbaniser dénommées 1AU ;
- ✓ des zones agricoles, dénommées A ;
- ✓ des zones naturelles, dénommées N ;

Les zones peuvent être indicées :

- ✓ la zone Ua correspond au centre bourg historique;
- ✓ la zone Ub correspond à une zone d'habitat dans les écarts ;
- ✓ la zone Uep correspond à une zone affectée à des équipements publics ;
- ✓ la zone Uy correspond à une zone d'activités ;
- ✓ la zone Ut correspond à une zone réservée aux activités de transports (autoroute et voie ferrée) ;
- ✓ les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation d'ici 10 ans sous réserve de la desserte en réseaux ;
- ✓ la AUya correspond à une zone réservée pour les activités utiles et liées au fonctionnement d'un centre socio-éducatif ;
- ✓ les zones Ar délimitent les secteurs où des contraintes archéologiques s'appliquent ;

Les indices « i » correspondent à des zones potentiellement inondables (en l'absence de documents réglementaires tels qu'un PPRi)

Le zonage identifie également les bâtiments en zone A ou N pouvant changer de destination.

### 2. Adaptations mineures et dérogations.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations.

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

### 3. Soumission à autorisation préalable.

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

### 4. Patrimoine archéologique.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Les zones concernées sont annexées dans le document N°5-1.

### 5. Éléments, secteurs de paysages et trame Verte et Bleue (TVB)

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, le règlement du P.L.U. peut :

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espace publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**).
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (**article L151-23 du Code de l'Urbanisme**).

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

- 8 constructions et 1 site à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs culturels, historiques et architecturaux ;
- Des secteurs de jardins à protéger pour des motifs architecturaux et de cadre de vie (L151-19) mais aussi écologiques (L151-23) ;
- Des boisements et des ripisylves identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique (préservation des continuités notamment).

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



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

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



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

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

Ainsi, il est possible de restaurer les édifices et/ou d'en changer leur destination à condition de conserver les grandes caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine.

Les éléments identifiés sont décrits dans l'analyse patrimoniale jointe en annexe :

- P1 : Eglise de Baigts de Béarn
- P2 : Temple
- P3 : Chemin des Embarrats : seul élément surfacique, la protection concerne la zone suivante :



La protection consiste à préserver, en fond de parcelle, l'espace permettant le passage des piétons sur l'ancien chemin de fortifications.

- P4 : Moulin
- P5 : Moulin
- P6 : Château « Fayet »
- P7 : Château « Touriangle »
- P8 : Château « Bellevue »
- P9 : Ferme « Bernet »



- ✓ Les jardins à préserver en tant que « qu'éléments paysagers remarquables »

Pour ces éléments, il s'agit de conserver l'aspect paysager et naturel de certains terrains situés au cœur des hameaux. Sur ces terrains, seules sont autorisées les annexes des constructions existantes (sur la base des règles édictées pour la zone Ub).

## 6. Changement de destination des bâtiments identifiés

**Les bâtiments identifiés au règlement graphique** peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole et naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Liste des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, tout en conservant les grandes caractéristiques architecturales des bâtiments d'origine:

N° sur carte de zonage	N° parcelle	photo
A1	A873/A874/ A367	
A2	B12	
A3	B232	
A4	B281	



A5 B719



A6 B716



A7 B508



A8 C574



A9 C779



A10

B133



### 7. Prise en compte des risques

La commune se situant dans son intégralité en zone sismique 3 (risque modéré), les constructions doivent respecter un certain nombre de règles applicables en fonction de la nature des constructions. On se reportera à la réglementation en vigueur (ArtR563-4 et R125-23 du Code de l'Environnement à la date d'arrêt du P.L.U.).

La commune est également concernée par l'Atlas des zones inondables des Pyrénées-Atlantiques ; conformément au PAC, un recul de 6 mètres u haut du talus est obligatoire pour tous les ruisseaux de la commune.

Une carte des servitudes d'utilités publique (SUP) est jointe au dossier de PLU (pièce n°5-2 : plans figurant en annexe).

### 8. CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif)

Sont concernés notamment les réseaux ou installation de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie,... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

*A noter qu'en « cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15/06/1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituées par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées ».*

- Volumétrie : La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.



- Les ouvrages et transports d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 9. Définitions

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

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

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

**Contiguïté entre deux constructions** : elle ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables

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

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport au domaine public (alignement), ou par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

**Sablère** : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

**Faitage** : point le plus haut de la toiture où se rejoignent les pans de toiture

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

**Serre** : Construction légère à parois et toitures translucides.

**Mur de soutènement** : mur destiné à retenir la terre ou tout autre matériau granuleux. Il peut avoir plusieurs fonctions : empêcher les éboulements ou glissements de terrain, établir ou renforcer les fondations de certains édifices, ou bien encore pour la construction de berges.

## 1. ZONE UA (CENTRE BOURG)

### Définition générale de la zone :

*La zone UA est une zone correspondant par définition au centre bourg où les constructions sont édifiées :*

- soit en continu (c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre), soit éventuellement en semi-continu (autrement dit sur l'une des deux limites),*
- et à l'alignement.*

*Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités liées à l'habitat. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.*

<b>UA 1 - Usage des sols et destination des constructions</b>
---

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdit</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé uniquement sous conditions</b>
<b>Habitation</b>	Logement		x	
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Hébergement hôtelier et touristique			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Cinéma			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Salles d'art et de spectacles			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Equipements sportifs			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Autres équipements recevant du public			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X - Uniquement l'évolution des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage
	Exploitation forestière	x		

**UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Ne sont pas soumises aux dispositions du « UA2 » :

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**UA 2-1 – Volumétrie / Hauteur**

*Mode de calcul.*

La hauteur est calculée du sol avant travaux et non excavé à la sablière ou à l'acrotère.

*Hauteur absolue.*

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur doit être comprise entre **5,00 m et 11,00 m** selon le mode de calcul indiqué précédemment.

Ces dispositions ne s'appliquant pas dans le cas de reconstruction à l'identique ou d'extension de bâtiment existants à la date d'approbation du PLU pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

**UA 2-2 Implantation**

a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- ✓ soit à l'alignement des voies,
- ✓ soit à l'alignement défini par le front bâti existant.

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être implanté au moins sur l'une des limites séparatives ; dès lors qu'un recul existe par rapport aux autres limites, il doit être d'au moins 5,00m entre ladite limite et le point le plus proche de la construction.

**UA 2-3 Caractéristiques architecturales**

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas réglementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et en harmonie avec le bâtiment principal.

a) Les toitures.

- Couvertures : tuiles de couleur rouge brique à ondulation faible, d'aspect non vernissé (mat).
- Toitures sauf dans le cas d'extensions de bâtiment existant:
  - pente de toit de 70 % minimum
  - et 2 pentes minimum

- o sur au moins 80 % de l'emprise au sol du bâtiment
- o Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

b) Les façades.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les teintes des façades autorisées devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du secteur : ton pierre, rosé, ocre jaune et ocre orangé suivant le nuancier disponible en annexe.

Les bardages de couleur « bois » sont interdits ; les façades en bardage sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte choisie dans le nuancier en annexe.

c) Les menuiseries.

- o Couleurs des menuiseries autorisées : tons blancs, bleus, ocre jaune, gris, verts, rouges et bruns.

d) Les ouvertures.

- o Uniquement en limite de voirie publique : les ouvertures des fenêtres et les châssis de toits seront plus hauts que larges.
- o Cas particuliers des volets roulants :
  - Pour les constructions neuves, les volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.
  - Pour les rénovations, les coffres des volets roulants devront être placés à l'intérieur du logement ou en façade entre tableau sous réserve d'être habillé d'une frise.

### **UA 2-4 Clôtures**

Les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ; l'association de végétaux (essences locales) est recommandée pour tous les types de clôtures.
- Clôtures opaques d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m en bordure d'espace public et 1.5 à 1.8 m pour les autres limites, de couleur en harmonie avec le bâti avoisinant pour les matériaux devant être revêtus, sauf dans le cas d'un mur existant à la date d'approbation du PLU où sont extension en continuité sera autorisé selon les mêmes caractéristiques que le mur de initial.
- Clôtures semi-opaques : elles seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 et 60 cm surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte, ou d'un barreaudage de toutes teintes autorisées pour les menuiseries à l'exception du blanc. La hauteur totale de la clôture (muret + barreaudage ou grillage) ne doit pas dépasser 1.60 m en bordure d'espace public et 1.80 m pour les autres limites.
- Clôtures transparentes : elles seront composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10 cm. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 m en bordure d'espace public et 1.80 m pour les autres limites.

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment.

- Sur la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief) pour les clôtures opaques.
- Adaptation de la clôture à la pente : on privilégiera une ligne de clôture parallèle à la ligne de pente du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique : les clôtures en escalier sont admises sous réserve que les hauteurs des différents éléments de la clôture respectent les hauteurs maxi définies précédemment.
- Exceptions et cas particuliers :
  - Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale dans la limite de la différence de niveau entre les 2 propriétés.
  - Si la clôture est implantée en haut de talus (talus de plus d'1 mètre de hauteur, rapport pente 1/1), seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.
  - Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.
  - Si la clôture se situe en secteur inondable (« i » sur le plan de zonage), celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seule les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Concernant les murs en galets existants : s'ils existent, ils doivent être préservés (galets apparents) mais pas nécessairement reconstruits s'ils sont écroulés.

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

### **UA 2-5 Prescriptions particulières pour les rénovations**

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

### **UA 2-6 Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ pour chaque tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités
- et
- ✓ 2 places/ logement créé

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m<sup>2</sup> destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m<sup>2</sup> pour les bureaux.



Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;

### **UA 2-8 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels 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 ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 20% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

### **UA 2-9 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 de préférence non visibles depuis le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

**UA 3- Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.****UA 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

**UA 3-2 –Desserte par les réseaux.***a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*b) Assainissement**o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

*o Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

*c) Réseaux divers*

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

## 2. ZONE UB

### Définition générale de la zone :

La zone UB est une zone correspondant par définition aux écarts où les constructions sont édifiées en discontinu (c'est-à-dire en retrait des limites latérales).

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités nécessaires ou liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci.

Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

<b>UB 1 Usage des sols et destination des constructions.</b>
--

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdit</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé uniquement sous conditions</b>
<b>Habitation</b>	Logement		x	
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Hébergement hôtelier et touristique			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Cinéma			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Salles d'art et de spectacles			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Equipements sportifs			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Autres équipements recevant du public			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X - Uniquement l'évolution des constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage
	Exploitation forestière	x		

**UB 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Ne sont pas soumises aux dispositions du « **UB2** » :

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**UB 2-1 Volumétrie***a) Hauteur.*

La hauteur est calculée du sol avant travaux et non excavé à la sablière ou à l'acrotère.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder **7,00 m maximum** selon le mode de calcul indiqué précédemment.

Ces dispositions ne s'appliquant pas dans le cas de reconstruction à l'identique ou d'extension de bâtiment existants à la date d'approbation du PLU pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

**UB 2-2 Implantation***a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

Toute construction nouvelle devra être implantée au **minimum à 5,00 m** des voies.

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

*b) Implantation par rapport aux limites séparatives.*

Toute construction doit être implantée au moins à **5,00 m de la limite** par rapport au point le plus proche de la construction.

**UB 2-3 Caractéristiques architecturales**

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas réglementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et en harmonie avec le bâtiment principal.

a) Les toitures

- Couvertures : tuiles de couleur rouge brique (panachage interdit) à ondulation moyenne à faible.
- Toitures sauf dans le cas d'extensions de bâtiment existant:
  - pente de toit de 50 % minimum
  - et 2 pentes minimumsur au moins 80 % de l'emprise au sol du bâtiment
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

b) Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les **teintes** des façades autorisées devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du secteur : ton pierre, rosé, ocre jaune et ocre orangé suivant le nuancier disponible en annexe.

Les **bardages** de couleur « bois » sont interdits ; les façades en bardage sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte choisie dans le nuancier en annexe.

c) Les menuiseries

**Couleurs** des menuiseries autorisées : tons blancs, bleus, ocre jaune, gris, verts, rouges et bruns.

Cas particuliers des volets roulants :

- Pour les constructions neuves, les volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.
- Pour les rénovations, les coffres des volets roulants devront être placés à l'intérieur du logement ou en façade entre tableau sous réserve d'être habillé d'une frise.

**UB 2-4 Clôtures**

Les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ; l'association de végétaux (essences locales) est recommandée pour tous les types de clôtures.
- Clôtures opaques d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m en bordure d'espace public et 1.5 à 1.8 m pour les autres limites, de couleur en harmonie avec le bâti avoisinant pour les matériaux devant être revêtus, sauf dans le cas d'un mur existant à la date d'approbation du PLU où sont extension en continuité sera autorisé selon les mêmes caractéristiques que le mur de initial.
- Clôtures semi-opaques : elles seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 et 60 cm surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte, ou d'un barreaudage de toutes teintes autorisées pour les menuiseries à l'exception du blanc. La hauteur totale de la clôture (muret + barreaudage ou grillage) ne doit pas dépasser 1.60 m en bordure d'espace public et 1.80 m pour les autres limites.
- Clôtures transparentes : elles seront composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10 cm. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 m en bordure d'espace public et 1.80 m pour les autres limites.



Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment.
- Sur la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief) pour les clôtures opaques.
- Adaptation de la clôture à la pente : on privilégiera une ligne de clôture parallèle à la ligne de pente du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique : les clôtures en escalier sont admises sous réserve que les hauteurs des différents éléments de la clôture respectent les hauteurs maxi définies précédemment.
- Exceptions et cas particuliers :
  - Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale dans la limite de la différence de niveau entre les 2 propriétés.
  - Si la clôture est implantée en haut de talus (talus de plus d'1 mètre de hauteur, rapport pente 1/1), seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.
  - Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.
  - Si la clôture se situe en secteur inondable (« i » sur le plan de zonage), celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

### **UB 2-5 Prescriptions particulières pour les rénovations**

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

### **UB 2-6 Espace non bâties**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, **50 %** au moins de la surface doit être traités en surfaces non imperméabilisées. (Coefficient de Biotope).

#### **Modalités d'application :**

Le coefficient de biotope correspond à une zone minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Ces surfaces correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.

Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les surfaces minimales exigées en jardin ou espace vert en pleine terre peuvent être substituées totalement ou en partie par un autre type de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable suivant les modalités suivantes :

10 m <sup>2</sup> d'espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	équivalent à	7 m <sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m <sup>2</sup> de toit végétal	équivalent à	70 m <sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m <sup>2</sup> de revêtement perméable pour l'air et l'eau, permettant l'infiltration de l'eau de pluie (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	équivalent à	50 m <sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre
50 m <sup>2</sup> de mur végétalisé jusqu'à 10 m de hauteur	équivalent à	25 m <sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre

### **UB 2-7 Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ pour chaque tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités

et

- ✓ 2 places/ logement créé

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m<sup>2</sup> destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m<sup>2</sup> pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;

### **UB 2-8 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur.**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels 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 ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 40% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

### **UB 2-9 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 de préférence non visibles depuis le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

**UB 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.****UB 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

**UB 3-2 Desserte par les réseaux***a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*b) Assainissement**o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

*o Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

*c) Réseaux divers*

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

### 3. ZONE UEP

#### Définition générale de la zone :

La zone Uep correspond à une zone affectée aux équipements publics : salle des fêtes, crèches et stade.

#### Uep 1 - Usage des sols et destination des constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions
<b>Habitation</b>	Logement			X - Sous réserve d'être nécessaire au gardiennage ; à titre exceptionnel, le changement de destination pour réaliser des logements communaux est autorisé
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		x	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

**Uep 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

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

L'habitat accessoire devra s'intégrer audits équipements et en être indissociables.



**Uep 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.****Uep 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

**Uep 3-2 Desserte par les réseaux***d) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*e) Assainissement**o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

*o Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

*f) Réseaux divers*

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

## 4. ZONE UY

### Définition générale de la zone :

La zone UY correspond aux activités s'exerçant sur le territoire de la commune, non insérées dans de l'habitat. L'activité y est prédominante et l'habitat accessoire et à ce titre seul sont autorisés les logements de gardiennage ou de direction.

### UY 1 - Usage des sols et destination des constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions
Habitation	Logement			X - Sous réserve d'être nécessaire au gardiennage de l'activité concernée <b>ET</b> Les extensions et annexes des constructions existantes sous conditions d'implantation et de volumétrie définies à l'article UY2.
	Hébergement	x		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		x	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

**UY 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.****UY 2-1 Volumétrie**

Seule la destination « habitation » est règlementée :

- Constructions nouvelles (nécessaires au gardiennage de l'activité) : obligatoirement intégré au bâtiment d'activité.
- Extensions des constructions existantes : hauteur maximale du bâtiment d'origine.
- Annexes des constructions existantes : 1 niveau maximum ; hauteur maximale de 3 mètres.

**UY 2-2 Implantation***a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

Toute construction nouvelle devra être implantée au minimum à 5,00 des voies.

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

*b) Implantation par rapport aux limites séparatives.*

Toute construction doit être implantée au moins à 5,00m de la limite par rapport au point le plus proche de la construction.

*c) Implantation par rapport aux bâtiments existants pour les bâtiments à usage d'habitation (gardiennage) et les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existant :*

- o Les logements de gardiennage doivent obligatoirement être intégrés au bâtiment d'activités.
- o Annexes des constructions existantes : implantées à proximité immédiate de l'habitation ; justifications nécessaires si supérieur à 20 mètres.
- o Extensions des constructions existantes : minimum 5 mètres des voies sauf justifications techniques. Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

**UY 2-3 Clôtures**

Si la clôture se situe en secteur inondable (« i » sur le plan de zonage), celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seule les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

**UY 2-4 Emprise au sol**

- Extensions des constructions existantes : dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal (existant lors de l'approbation du PLU) et dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 300 m<sup>2</sup> (existant + extension).
- Annexes des constructions existantes : maximum 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**UY 2-5 Stationnement.**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ pour chaque tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités commerciales, de bureaux et d'accueil du public.

et

- ✓ 2 places/ logement créé

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m<sup>2</sup> destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m<sup>2</sup> pour les bureaux.

Le stationnement n'est pas obligatoire pour les activités artisanales et d'industrie.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;

### **UY 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.**

#### **UY 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

#### **UY 3-2 Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

o Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

o Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) Réseaux divers

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

d) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

## 5. ZONE UT

### Définition générale de la zone :

La zone Ut correspond aux activités de transports.

L'activité « transport » y est prédominante et l'habitat accessoire et à ce titre seul sont autorisés les logements de gardiennage ou de direction nécessaires ou liées aux activités de transport.

### **UT 1 - Usage des sols et destination des constructions.**

Toute construction est interdite, à l'exception de celles destinées à une activité professionnelle, à l'exception des logements accessoires à ladite activité.

### **UT 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

#### **UY 2-1 Volumétrie**

Pour l'habitat accessoire, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

#### **UY 2-2 Caractéristiques architecturales**

Pour l'habitat accessoire, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

### **UT 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.**

#### **UT 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

### **UT 3-2 Desserte par les réseaux.**

#### *a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### *b) Assainissement*

##### *o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

##### *o Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

#### *c) Réseaux divers*

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

## 6. ZONE AU

Définition générale de la zone :

*La zone AU est une zone correspondant par définition aux secteurs ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme.*

*Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités nécessaires ou liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci.*

*L'aménagement cohérent de la zone est celui prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*



<b>AU 1 - Usage des sols et destination des constructions.</b>
--

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdit</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé uniquement sous conditions</b>
<b>Habitation</b>	Logement		x	
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Restauration			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Hébergement hôtelier et touristique			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Cinéma			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Salles d'art et de spectacles			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Equipements sportifs			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Autres équipements recevant du public			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Bureau			X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

**AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Ne sont pas soumises aux dispositions du « AU2 » :

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**AU 2-1 Volumétrie**

La hauteur est calculée du sol avant travaux et non excavé à la sablière ou à l'acrotère.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder **7,00 m** selon le mode de calcul indiqué précédemment.

Ces dispositions ne s'appliquant pas dans le cas de reconstruction à l'identique ou d'extension de bâtiment existants à la date d'approbation du PLU pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

**AU 2-2 Caractéristiques architecturales.**

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas réglementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et en harmonie avec le bâtiment principal.

a) Les toitures

- Couvertures : matériau de couleur rouge brique uniforme (panachage interdit) à ondulation moyenne à faible.
- Toitures sauf dans le cas d'extension(s) du bâtiment existant :
  - pente de toit de 50 % minimum
  - 2 pentes minimum sur au moins 80 % de la surface du bâtiment
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

b) Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les **teintes** des façades autorisées devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du secteur : ton pierre, rosé, ocre jaune et ocre orangé suivant le nuancier disponible en annexe.

Les **bardages** de couleur « bois » sont interdits ; les façades en bardage sont autorisées sous réserve d'être d'une teinte choisie dans le nuancier en annexe.

c) Les menuiseries

Couleurs des menuiseries autorisées : tons blancs, bleus, ocre jaune, gris, verts, rouges et bruns.

d) Les ouvertures

- Cas particuliers des volets roulants :
  - Pour les constructions neuves, les volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.
  - Pour les rénovations, les coffres des volets roulants devront être placés à l'intérieur du logement ou en façade entre tableau sous réserve d'être habillé d'une frise.

**AU 2-4 Clôtures**

Les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ; l'association de végétaux (essences locales) est recommandée pour tous les types de clôtures.
- Clôtures opaques d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m en bordure d'espace public et 1.5 à 1.8 m pour les autres limites, de couleur en harmonie avec le bâti avoisinant pour les matériaux devant être revêtus, sauf dans le cas d'un mur existant à la date d'approbation du PLU où sont extension en continuité sera autorisé selon les mêmes caractéristiques que le mur de initial.
- Clôtures semi-opaques : elles seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 et 60 cm surmonté d'un grillage de teinte grise ou verte, ou d'un barreaudage de toutes teintes autorisées pour les menuiseries à l'exception du blanc. La hauteur totale de la clôture (muret + barreaudage ou grillage) ne doit pas dépasser 1.60 m en bordure d'espace public et 1.80 m pour les autres limites.
- Clôtures transparentes : elles seront composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10 cm. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 m en bordure d'espace public et 1.80 m pour les autres limites.

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment.
- Sur la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief) pour les clôtures opaques.
- Adaptation de la clôture à la pente : on privilégiera une ligne de clôture parallèle à la ligne de pente du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique : les clôtures en escalier sont admises sous réserve que les hauteurs des différents éléments de la clôture respectent les hauteurs maxi définies précédemment.
- Exceptions et cas particuliers :
  - Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale dans la limite de la différence de niveau entre les 2 propriétés.
  - Si la clôture est implantée en haut de talus (talus de plus d'1 mètre de hauteur, rapport pente 1/1), seules les clôtures composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm sont autorisées ; les fondations rectilignes parallèles au sommet du talus sont interdites.

- Si une même clôture est constituée de tronçons situés dans des contextes différents, on recherchera une homogénéité du type de clôture dans un souci d'intégration paysagère.
- Si la clôture se situe en secteur inondable (« i » sur le plan de zonage), celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seule les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

### **AU 2-5 Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ pour chaque tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités
- et
- ✓ 2 places/ logement créé

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m<sup>2</sup> destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m<sup>2</sup> pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;

### **AU 2-6 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels 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 ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 40% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

**AU 2-7 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 la voie publique.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils devront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

**AU 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.****AU 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

**AU 3-2 Desserte par les réseaux.***a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*b) Assainissement**o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

*o Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

*c) Réseaux divers*

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

## 7. ZONE AUYA

### Définition générale de la zone :

La zone AUYa correspond à un secteur d'activités utiles et liées au fonctionnement d'un centre socio-éducatif.

L'aménagement cohérent de la zone est celui prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **AUYa 1 - Usage des sols et destination des constructions.**

Toute construction est interdite, à l'exception de celles destinées à au fonctionnement d'un centre socio-éducatif, à l'exception des logements accessoires à ladite activité.

### **AUYa 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

#### **AUYa 2-1 Volumétrie**

Pour l'habitat accessoire, il convient d'appliquer les de la zone UB.

#### **AUYa 2-2 Caractéristiques architecturales**

Pour l'habitat accessoire, il convient d'appliquer les de la zone UB.

#### **AUYa 2-3 Implantation**

##### *a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

Toute construction nouvelle devra être implantée au minimum à **5,00 m** de la voie publique ou de l'emprise publique.

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

##### *b) Implantation par rapport aux limites séparatives.*

Toute construction doit être implantée au moins à **5,00 m** de la limite par rapport au point le plus proche de la construction.

#### **AUYa 2-4 Clôtures**

Si la clôture se situe en secteur inondable (« i » sur le plan de zonage), celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seule les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

#### **AUYa 2-6 Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ pour chaque tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités
- et
- ✓ 2 places/ logement créé

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m<sup>2</sup> destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m<sup>2</sup> pour les bureaux.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;

### **AUYa 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.**

#### **AUYa 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

#### **AUYa 3-2 Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### *b) Assainissement*

- *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.



Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

o *Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) *Réseaux divers*

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

d) *Défense contre l'incendie*

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

## 8. ZONE A

Définition générale de la zone :

*La zone A est une zone affectée principalement à l'agriculture, à l'usage agricole et à la gestion et la protection des espaces naturels.*

## A 1 - Usage des sols et destination des constructions.

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions
<b>Habitation</b>	Logement			X - Les constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou sylvicole <b>ET</b> Les extensions et annexes des constructions existantes sous conditions d'implantation et de volumétrie définies à l'article A2 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails			X - Sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole ou sylvicole et sa diversification tel que la transformation des produits de la ferme, les espaces de vente-directe, les bâtiments de stockage des CUMA, ...
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les gîtes ruraux ne sont autorisés que dans l'habitat existant ou par changement de destination d'un bâtiment identifié dans le PLU.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	x		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués			X - Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			X - Sous réserve d'être nécessaire à la gestion et la protection des espaces naturels et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	

**Les bâtiments identifiés au règlement graphique** peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime mais également à celui de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

En secteur indicé « i » (prise en compte du risque d'inondation), toutes constructions est interdite à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif ne pouvant pas être implantés ailleurs (station de pompage par exemple).

## **A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **A 2-1 Volumétrie**

Seule la destination « habitation » est règlementée :

- Constructions nouvelles (nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole) : les règles de la zone UB s'appliquent.
- Extensions des constructions existantes : hauteur maximale du bâtiment d'origine.
- Annexes des constructions existantes : 1 niveau maximum ; hauteur maximale de 3 mètres (à la gouttière)

### **A 2-2 Implantations**

- Destination « habitation » :
  - o Constructions nouvelles : minimum 5 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques et privées
  - o Annexes : implantées à proximité immédiate de l'habitation ; justifications nécessaires si supérieur à 20 mètres
- Destination « agricole et sylvicole » :
  - o Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques et privées
- Autres destinations :
  - o Liés à l'usage agricole ou sylvicole : même implantations que pour la destination « agricole et sylvicole »
  - o Liés à la gestion et la protection des espaces naturels, aux actions de sensibilisation et aux actions de pleine nature qui en découle : Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques et privées

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

### **A 2-3 Emprise au sol**

- Constructions nouvelles (nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole) : les règles de la zone UB s'appliquent.
- Extensions des constructions existantes : dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal (existant lors de l'approbation du PLU) et dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 300 m<sup>2</sup> (existant + extension).

- Annexes des constructions existantes : maximum 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.

### **A 2-3 Caractéristiques architecturales**

Pour les constructions à usage d'habitation, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

### **A 2-4 Clôtures**

Si la clôture se situe en secteur inondable (« i » sur le plan de zonage), celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seule les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

## **A 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.**

### **A 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

### **A 3-2 Desserte par les réseaux**

#### *a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### *b) Assainissement*

##### *o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

##### *o Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

c) Réseaux divers

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

## 9.ZONE N

Définition générale de la zone :

*La zone N est une zone affectée à la gestion et la protection des espaces naturels, à l'usage forestier et ses activités annexes et accessoirement à l'habitat préexistant.*

<b>N 1 - Usage des sols et destination des constructions.</b>
---

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé uniquement sous conditions
<b>Habitation</b>	Logement			X - Les constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation sylvicole (gardiennage) <b>ET</b> Les extensions et annexes des constructions existantes sous conditions d'implantation et de volumétrie définies à l'article N2 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails			X - Sous réserve d'être nécessaire à l'activité sylvicole et sa diversification tel que les locaux de ventes directes, les ateliers de transformations ou les bâtiments de stockage de matériel (CUMA).
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X - Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		X - Sous réserve d'être nécessaire à l'activité sylvicole et sa diversification tel que les locaux de ventes directes, les ateliers de transformations ou les bâtiments de stockage de matériel (CUMA).
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière		x	



**Les bâtiments identifiés au règlement graphique** peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime mais également à celui de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

En secteur indicé « i » (prise en compte du risque d'inondation), toutes constructions est interdite à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif ne pouvant pas être implantés ailleurs (station de pompage par exemple).

## **N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **N 2-1 Volumétrie**

Seule la destination « habitation » est règlementée :

- Constructions nouvelles (nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole) : les règles de la zone UB s'appliquent.
- Extensions des constructions existantes : hauteur maximale du bâtiment d'origine.
- Annexes des constructions existantes : 1 niveau maximum ; hauteur maximale de 3 mètres (à la gouttière)

### **N 2-2 Implantation**

- Destination « habitation » :
  - o Constructions nouvelles : minimum 5 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques et privées
  - o Annexes : implantées à proximité immédiate de l'habitation ; justifications nécessaires si supérieur à 20 mètres
- Destination « sylvicole » :
  - o Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques et privées
- Autres destinations :
  - o Liés à l'usage sylvicole : même implantations que pour la destination « sylvicole »
  - o Liés à la gestion et la protection des espaces naturels, aux actions de sensibilisation et aux actions de pleine nature qui en découle : Minimum 10 mètres des voies (toutes catégories confondues) et emprises publiques et privées

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial, si celui-ci ne respectait pas ce recul minimum.

### **N 2-3 Emprise au sol**

- Constructions nouvelles (nécessaires à l'exploitation sylvicole) : les règles de la zone UB s'appliquent.
- Extensions des constructions existantes : dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal (existant lors de l'approbation du PLU) et dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 300 m<sup>2</sup> (existant + extension).
- Annexes des constructions existantes : maximum 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N 2-3 Caractéristiques architecturales**

Pour les constructions à usage d'habitation, il convient d'appliquer les règles de la zone UB.

**N 2-4 Clôtures**

Si la clôture se situe en secteur inondable (« i » sur le plan de zonage), celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seule les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

**N 3 - Equipements et réseaux - Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux.****N 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

**N 3-2 Desserte par les réseaux***a) Eau potable*

Toute construction comportant des lieux de vie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*b) Assainissement**o Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

*o Eaux pluviales*

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel) ou des puisards en cas d'absence de réseau. L'aménagement sera à la charge du pétitionnaire dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

*c) Réseaux divers*

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

# Plan Local d'Urbanisme de BAIGTS DE BEARN

## Annexe au règlement du PLU : Nuancier « Façades » (Code référentiel NCS)

