



Communauté
de communes
LACQ ■
ORTHEZ

COMMUNE DE BESINGRAND

Première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

PROJET DE REGLEMENT ECRIT

Plan Local d'Urbanisme

Dossier soumis aux Personnes Publiques Associées
et
à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- ~~les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique~~
- les dispositions d'autres législations ou réglementations ayant un impact sur l'occupation des sols (Code Civil, Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation...)

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uai, Ub, Ubi, Ue et Uy).
- des zones à urbaniser (1AU et 1AUy).
- des zones agricoles (A et Ai).
- des zones naturelles (N, Ni, NL, NLi et Nj).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4- DELIMITATIONS PARTICULIERES ET ELEMENTS REMARQUABLES DE PAYSAGE - TRAME VERTE ET BLEUE

~~Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur.~~ En référence au Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

~~A l'intérieur de ces périmètres, en référence au Code de l'Urbanisme, tous travaux sur un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.~~

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire, tous les travaux ayant pour effet d'impacter ou détruire un élément de paysage identifiés par le P.L.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir et doivent respecter, le cas échéant, les prescriptions signalées dans le règlement.

Les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des actuels articles L113-1 à 7 du code de l'urbanisme. ~~(anciens articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).~~ Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

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

Des dérogations sont également admises pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Peuvent également être accordées des dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Il convient donc de se reporter au code de l'urbanisme pour la mise en œuvre de ces procédures qui doivent être concomitantes aux demandes d'autorisations du droit des sols.

Il est souhaitable que la demande de dérogation fasse l'objet d'une demande écrite argumentée du pétitionnaire.

Article 6 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES APPLICABLES A LA ZONE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. ~~ou pour les extensions de ces bâtiments.~~

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations ~~soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir 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~~ l'avis du Préfet, représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie, ~~est requis.~~

ARTICLE 8 - LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Indépendamment des règles de chaque zone, des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) pourront être imposées le long des axes de circulation, notamment :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère

- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

ARTICLE 9 - LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 10 - APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN OU PLUSIEURS TERRAINS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

~~Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.~~

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot ou chaque nouvelle unité foncière nouvellement créée.

ARTICLE 11 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Est également autorisé, sous réserve, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 12 - RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens et qui pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Article 13 - EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'édification d'installations, d'ouvrages et de bâtiments techniques, nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

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

Article 14 - EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines et de facilitation de leur installation sur la commune, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés dans toutes les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), ainsi que dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) urbanisables des zones agricoles et naturelles.

En ce sens, les dispositions des règlements de zones peuvent ne pas s'appliquer ou être adaptées.

Article 15 - QUALITE, PERENNITE ET INTEGRATION DES PROJETS - AVERTISSEMENTS

Autant que faire se peut, les règles édictées ci-après doivent être employées et combinées de sorte à répondre à un triple objectif de qualité, pérennité et intégration esthétiques et fonctionnelles des projets proposés par les pétitionnaires.

Afin de garantir ces objectifs, tout porteur de projet est invité à rencontrer ou échanger avec les services communaux et leurs différents partenaires institutionnels, préalablement à tout dépôt de demande d'urbanisme, et plus particulièrement dans le cadre d'opérations d'ensemble, projetées à court ou plus long terme, qui comporteraient plus de deux logements et/ou plusieurs bâtiments d'activités.

Il est par ailleurs précisé que quand la règle exprime une « possibilité » ou une « admission », celles-ci restent à la discrétion de la commune qui jugera de leur opportunité au regard du contexte dans lequel s'inscrit le projet.

LEXIQUE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable. Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Acrotère : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Alignement : C'est la limite **actuelle ou future** entre domaine privé et domaine public: ~~limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les~~ (voies ouvertes à la circulation générale automobile, voies piétonnes et/ou cyclistes, ~~qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les~~ autres emprises publiques telles que ~~(~~voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...)~~) et les propriétés privées.~~

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

Annexe d'une construction : Sont considérées comme des annexes, les locaux accessoires ~~contigus ou~~ non **contigus** au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas le même usage que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin). Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment : Tout ouvrage durable et ayant une fonction d'abri : ainsi on ne peut appeler bâtiment un mur de clôture, un pont, un barrage, un tunnel, ou une piscine non couverte.

Construction : tout ouvrage durable affectant le sol : éoliennes, piscine couverte ou non, murs, terrasses et plateforme surélevés...
Sont toutefois exclus de cette notion les réseaux, canalisations, infrastructures type voies ou ponts, œuvres d'art, cabines téléphoniques, mobiliers urbain, caveaux funéraires, terrasses et plateforme de plain-pied, murs de soutènement...

Bâtiment agricole : Bâtiments nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes.

Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial : ~~elle concerne les~~ constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, au regard soit de la qualité de l'architecture, soit de la valeur patrimoniale (notion de caractère historique). En sont notamment exclus les hangars métalliques, les constructions récentes maçonnées...

Calcul des reculs : les reculs sont calculés **soit à partir** :

- Pour les bâtiments, **à partir** de tous points des murs de façades, à l'exclusion des éléments de façade (marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,..) ne constituant pas d'emprise au sol (voir définition)
- Pour les bâtiments sans murs de façade, (par exemple en cas de galerie ou de terrasse couverte, préau, hangar sans mur, .), **le recul est calculé** à partir du toit
- Pour les constructions, **à partir** du bord de la dite construction (ex : bord de la terrasse

en cas de surélévation, bassin de la piscine,...)

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une catégorie de destination à une autre destination telle que définie par le code de l'urbanisme.

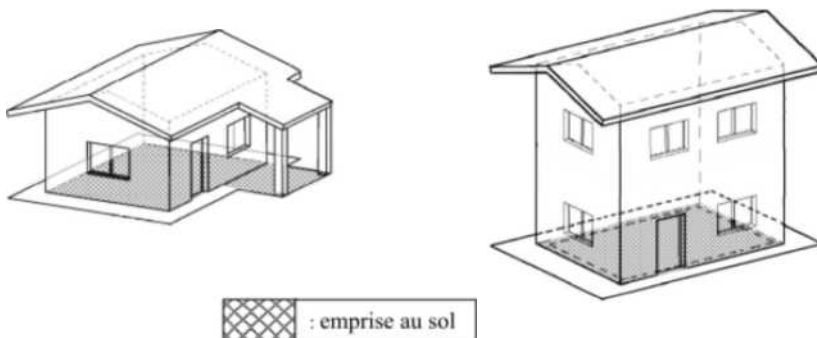
Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Emprise au sol : La définition de l'emprise au sol opposable est celle du code de l'urbanisme à la date de délivrance de l'autorisation.

Toutefois n'entrent pas dans le calcul :

- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux
- les piscines non couvertes
- toutes saillies de moins de 80 cm de large (balcons, oriels, auvents, avant-toits)



Ensemble ou groupe d'habitations : Groupe d'au moins 5 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Emprise de voie : L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses **accessoires annexes** (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

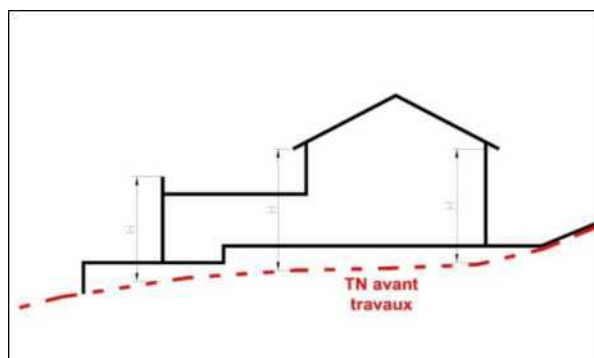
- L'aménagement de gîtes ruraux par changement de destination
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les emprises de voies.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Gouttière : la gouttière est établie sous l'égout d'un toit, ou à la base d'un pan de toiture, pour recueillir les eaux pluviales et les diriger vers un tuyau de descente.

Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (Cf. schéma ci-dessous)



Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU. Les voies internes faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées, ou d'emprise publique.

Recul : Distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être : l'alignement, la limite parcellaire ou l'axe de la voie. Le recul se mesure perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels.

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

Stationnement automobile :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Sont obligatoires :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de

- plancher pour les activités
- 2 places de stationnement pour les par logements

Pour les immeubles d'habitation collectifs et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Superficie de terrain : il s'agit de la surface de l'unité foncière sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

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

Unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant non traversé par une voie ou un cours d'eau, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Végétalisé, planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6, Les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

DEFINITION DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua est une zone urbaine centrale ~~à forte densité~~ correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles **avec les habitations et les activités existantes avoisinantes**. ~~la vie urbaine~~.

Cette zone comprend un secteur classé Uai qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ua, mais qui est concerné par le risque inondation.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1 - Occupations et usages du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.
- les dépôts de véhicules
- ~~Les dépôts de véhicules ainsi que~~ les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- les carrières
- ~~les terrains de camping ou de caravanage~~
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping **et de** caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.2.1 - Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages, **d'installations et de bâtiments** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

1.2.2 - Occupations et utilisations soumises à respect des différents PPR

La zone Uai est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone Ua est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

1.2.3 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles **avec les habitations et les activités existantes avoisinantes**; ~~la vie urbaine~~.
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle,

- d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que ~~l'autorisation d'urbanisme le permis de construire~~ peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article :

- les vérandas,
- les serres,
- **les pergolas**
- les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1- Volumétrie

2.1.1 -Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux, ~~soit~~ à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à ~~usage-destination~~ d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

~~Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.~~

Pour les bâtiments à usage d'activités qui sont accessoires à l'habitat ou pré-existent dans la zone, la hauteur n'est pas règlementée.

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

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages, **installations et bâtiments** nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 - Implantation

2.1.2.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou futures :

- soit à l'alignement

- soit à 3 mètres minimum

~~- soit à l'alignement défini par le front bâti existant.~~

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

➤ Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée

- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou à la configuration de la parcelle

- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues

- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un

- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé

- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies

- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

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

2.1.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

~~- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.~~

~~- soit en limite séparative.~~

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique dans le cas d'extensions de constructions existantes d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

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. En cas de création de bâtiments d'activités accessoires à des bâtiments d'habitation ou d'extensions et annexes des bâtiments d'activités existants, un traitement architectural harmonieux ou cohérent sera toutefois recherché sur l'ensemble des bâtiments. ~~Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et en harmonie avec le bâtiment principal.~~ De façon générale, les constructions doivent présenter un aspect soigné et achevé.

2.1.1- Les toitures

Les couvertures devront être composées de matériaux d'aspect noir ou gris ardoise, brun ou rouge.

Les toitures en bac acier des constructions d'habitation, à l'exception de leurs annexes, sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.

Des pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Des toitures terrasses pourront être acceptées.

Dans le cas de toitures à pente, les panneaux solaires et photovoltaïques ~~et toutes superstructures~~, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

2.1.2 - 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 façades végétalisées sont autorisées.

2.1.3 - Les menuiseries

~~Les menuiseries seront peintes.~~ Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.1.4 - Les ouvertures

~~Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.~~

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades.

2.1.5 - Les clôtures

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public devront ~~être composées~~ **comporter soit**:

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.40 mètre **maximum** ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, ~~bois ou~~ d'une grille, d'un treillage ou d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50m de hauteur et pouvant être doublée d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

Les murs en limite séparative :

- peuvent être établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales, mais doivent avoir un aspect fini
- ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

~~Dans la zone Uai, les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec le PPRI et le PPRT.~~

2.1.6 - Les prescriptions particulières pour les rénovations

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

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.

2.1.7- Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (~~qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal~~) ne sont pas réglementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.1.8 - Appareils de climatisation et dispositifs d'économie ou de renouvellement d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

2.3 - Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, de préférence avec des essences locales.

2-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

~~Une place de stationnement sera~~ Sont obligatoires :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités
- 2 places de stationnement ~~pour les par~~ logements.

Des dérogations à ces obligations pourront exceptionnellement être admises en cas de réhabilitation ou de changement de destination de construction existante, sous réserve d'impossibilité justifiée de création de places sur la parcelle et en considération du contexte environnant de sorte à ne créer aucune gêne en termes de circulation, de sécurité et d'accessibilité sur le domaine public.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

Pour les immeubles d'habitation collectifs et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

~~Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur~~

Règle générale

~~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 :~~

~~S la composition architecturale, le décor et la modénature ;~~

~~S 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.~~

~~Règles dérogatoires~~

~~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.~~

- Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

Règle générale

~~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.~~

Règle dérogatoire

~~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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.~~

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

sécurité.

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

3.2- Desserte par les réseaux

3.2.1- Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3.2.3- Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

justifiée.

3.2.5- Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

DEFINITION DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond **aux zones urbanisées périphériques au centre ancien écarts** où les constructions sont **majoritairement** édifiées **selon une implantation dite** en discontinu.

Elle correspond à l'extension du bourg et aux quartiers de Tuyaret et du Moulin.

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

Une partie de cette zone comprend un secteur classé **Ubi** qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ub, mais qui est concernée par le risque inondation.

1 -USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Occupations et usages du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2
- les dépôts de véhicules,
- ~~Les dépôts de véhicules ainsi que~~ les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- les carrières,
- ~~les terrains de camping ou de caravanage~~
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping **et de** caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.2.1- Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages **d'installations et de bâtiments** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

1.2.2- Occupations soumises à respect des différents PPR

La zone Ubi est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone Ub est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

1.2.3- Occupations soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles **avec**

les habitations et les activités existantes avoisinantes. la vie urbaine.

- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article :

- les vérandas,
- les serres,
- les pergolas
- les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1- Volumétrie

2.1.1- Hauteur

Conditions de mesure :

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à usage destination d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

~~Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.~~

Pour les bâtiments à usage d'activités qui sont accessoires à l'habitat ou pré-existent dans la zone, la hauteur n'est pas réglementée.

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

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages, installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2- Implantation

2.1.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée au minimum à 3 mètres de recul par rapport aux voies

publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou futures.

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

➤ Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou à la configuration de la parcelle
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

~~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.~~

2.1.2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée au moins à 5 mètres de la limite par rapport au point le plus proche de la construction.

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique dans le cas d'extensions de constructions existantes d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

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.

En cas de création de bâtiments d'activités accessoires à des bâtiments d'habitation ou d'extensions et annexes des bâtiments d'activités existants, un traitement architectural harmonieux ou cohérent sera toutefois recherché sur l'ensemble des bâtiments. ~~ils doivent toutefois être en matériaux identiques et en harmonie avec le bâtiment principal.~~

De façon générale, les constructions doivent présenter un aspect soigné et achevé.

2.2.1- Les toitures

Les couvertures devront être composées de matériaux d'aspect noir ou gris ardoise, brun ou rouge.

Les toitures en bac acier des constructions d'habitation, à l'exception de leurs annexes, sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Des toitures terrasses pourront être acceptées.

Dans le cas de toitures à pente, les panneaux solaires et photovoltaïques ~~et toutes superstructures~~, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

2.2.2 - 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 façades végétalisées sont autorisées.

2.2.3 - Les menuiseries

~~Les menuiseries seront peintes.~~ Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.2.4 - Les ouvertures

~~Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.~~

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades.

2.2.5 - Les clôtures

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public devront être composées comme suit :

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.40 mètre maximum ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, bois ou d'une grille, d'un treillage ou d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50m de hauteur et pouvant être doublé d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

Les murs en limite séparative :

- peuvent être établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales, mais doivent avoir un aspect fini,
- ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2.2.6 - Les prescriptions particulières pour les rénovations

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

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.

2.2.7 - Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal) ne sont pas réglementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect

fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.2.8- Appareils de climatisation et dispositifs d'économie ou de renouvellement d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

2.3 - Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, de préférence avec des essences locales.

2.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera Sont obligatoires :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités
- 2 places de stationnement pour les par logements.

Des dérogations à ces obligations pourront exceptionnellement être admises en cas de réhabilitation ou de changement de destination de construction existante, sous réserve d'impossibilité justifiée de création de places sur la parcelle et en considération du contexte environnant de sorte à ne créer aucune gêne en termes de circulation, de sécurité et d'accessibilité sur le domaine public.

Pour les immeubles d'habitation collectifs et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

~~– Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur~~

Règle générale

~~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.~~

Règles dérogatoires

~~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.~~

~~- Equipements nécessaires aux énergies renouvelables~~

Règle générale

~~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.~~

Règle dérogatoire

~~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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.~~

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

~~Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.~~

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

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

3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1- Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3.2.3 - Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

3.2.5- Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

DEFINITION DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue correspond au secteur d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1- Occupations et usages du sol interdits :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal
- les dépôts de véhicules,
- ~~Les dépôts de véhicules ainsi que~~ les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- les carrières,
- ~~les terrains de camping ou de caravanage~~
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages, d'installations et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations soumises à respect des différents PPR

La zone Ue est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans la zone Ue, sont admis les aménagements et extensions de constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

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

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

~~Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.~~

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

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

3.2- Desserte par les réseaux

3.2.1- Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3.2.3- Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

3.2.5- Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy

DEFINITION DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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 seuls sont autorisés les logements de gardiennage ou de direction.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1- Occupations et usages du sol interdits

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

Dans la zone soumise au risque technologique, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRT.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages, ~~d'installations et de bâtiments~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone Uy est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50 000 Volts) ~~faisant~~ mentionnées dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report en pièce annexe 6.2 et 6.4 du dossier de PLU.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis au sein de la zone Uy, et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Occupations soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que ~~les installations~~ et constructions liées et nécessaires à l'activité de la zone, ~~y compris celles nécessaires à la production d'énergie renouvelable.~~

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Il est rappelé que ~~l'autorisation d'urbanisme le permis de construire~~ peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

~~Une place de stationnement sera~~ Sont obligatoires :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités
- 2 places de stationnement ~~pour les par~~ logements.

Pour les immeubles d'habitation collectifs et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

~~– Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur~~

~~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.~~

~~- 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.~~

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales ~~comportant notamment la réalisation de~~

~~voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.~~

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

3.2- Desserte par les réseaux

3.2.1- Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire

3.2.3- Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

justifiée.

3.2.5 - Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à ~~cet~~ l'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 m³/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, industrie, Etablissements recevant du Publics (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 m³/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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

DEFINITION DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone **ou** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1- Occupations et usages du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.2
- les dépôts de véhicules,
- ~~Les dépôts de véhicules ainsi que~~ les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- les carrières,
- ~~les terrains de camping ou de caravanage~~
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping **et de** caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages, **d'installations et de bâtiments** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations soumises à respect des différents PPR

La zone 1AU est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles **avec les habitations et les activités existantes avoisinantes.** ~~la vie urbaine.~~
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article :

- les vérandas,
- les serres,
- les pergolas
- les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1 – Volumétrie

2.1.1- Hauteur

Conditions de mesure

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à **usage destination** d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

~~Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box-annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.~~

Pour les bâtiments à usage d'activités qui sont accessoires à l'habitat ou pré-existent dans la zone, la hauteur n'est pas réglementée.

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

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages, **installations et bâtiments** nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2- Implantation

2.1.2.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée au minimum à 5 mètres de recul par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou futures.

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

➤ Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou à la configuration de la parcelle
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

~~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.~~

2.1.2.2- Implantation des constructions par rapport **aux limites séparatives**

Toute construction devra être implantée au moins à 3 mètres de la limite par rapport au point le plus proche de la construction.

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus

à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment :

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique dans le cas d'extensions de constructions existantes d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

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. En cas de création de bâtiments d'activités accessoires à des bâtiments d'habitation ou d'extensions et annexes des bâtiments d'activités existants, un traitement architectural harmonieux ou cohérent sera toutefois recherché sur l'ensemble des bâtiments. ~~Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et en harmonie avec le bâtiment principal.~~

De façon générale, les constructions doivent présenter un aspect soigné et achevé.

2.2.1- Les toitures

Les couvertures devront être composées de matériaux d'aspect noir ou gris ardoise, brun ou rouge.

Les toitures en bac acier des constructions d'habitation, à l'exception de leurs annexes, sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.

Des pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Des toitures terrasses pourront être acceptées.

Dans le cas de toitures à pente, les panneaux solaires et photovoltaïques ~~et toutes superstructures~~, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

2.2.2- 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 façades végétalisées sont autorisées.

2.2.3- Les menuiseries

~~Les menuiseries seront peintes.~~ Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.2.4- Les ouvertures

~~. Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.~~

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades.

2.2.5 - Les clôtures

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public devront **être composées** ~~comporter soit~~:

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.40 mètre **maximum** ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, ~~bois ou~~ d'une grille, **d'un treillage ou d'un dispositif à claire-voie**, le tout n'excédant pas 1,50m de hauteur et pouvant être doublé d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

Les murs en limite séparative :

- peuvent **être** établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales, mais doivent avoir un aspect fini,
- ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2.2.6- Les prescriptions particulières pour les rénovations

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

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.

2.2.7 - Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (~~qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal~~) ne sont pas réglementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect

fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.2.8 - Appareils de climatisation et dispositifs d'économie ou de renouvellement d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

2.3 - Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, de préférence avec des essences locales.

2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera Sont obligatoires :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités
- 2 places de stationnement pour les par logements.

Pour les immeubles d'habitation collectifs et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

~~Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur~~

~~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.~~

~~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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.~~

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

~~Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.~~

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

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

3.2- Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3.2.3- Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

3.2.5- Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy

DEFINITION DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone **ou** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AUy correspond **à un secteur d'accueil dédié** aux activités artisanales de la commune.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Occupations et usages du sol interdits

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

Dans la zone soumise au risque technologique, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRT.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages, **d'installations et de bâtiments** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations soumises à respect des différents PPR

La zone 1AUy est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que **les installations et constructions** liées et nécessaires à l'activité de la zone, **y compris celles nécessaires à la production d'énergie renouvelable.**

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que **l'autorisation d'urbanisme le permis de construire** peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

~~Une place de stationnement sera~~ Sont obligatoires :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités
- 2 places de stationnement ~~pour les par logements.~~

Pour les immeubles d'habitation collectifs et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

~~– Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur~~

~~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.~~

~~– 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.~~

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales ~~comportant notamment la réalisation de~~

~~voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.~~

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

3.2 - Desserte par les réseaux

3.2.1- Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3.2.3- Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

justifiée.

3.2.5- Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à ~~cet~~ l'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 m³/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, industrie, Etablissements recevant du Publics (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 m³/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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

DEFINITION DE LA ZONE

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. **Outre les constructions agricoles**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend un secteur classé **Ai** qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone A, mais qui est concernée par le risque inondation.

1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1- Occupations et usages du sol interdits

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article 1.2.2.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages, **d'installations et de bâtiments** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations soumises à respect des différents PPR

La zone Ai est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone A est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions accessoires à l'activité agricole et celles qui sont inscrites dans le prolongement de l'acte de production, à savoir les locaux de transformation **et de conditionnement** des produits de la ferme, les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux commerciaux annexés au local de production.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière **sur le du** terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les **autres** constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
- dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant plus extension),

- d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,
- d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation ;

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

- avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal,
- sur un seul niveau,
- et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,

Les piscines qui sont considérées comme annexes devront s'insérer dans ce rayon de 20 mètres du bâtiment principal.

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que la demande d'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article :

- les vérandas,
- les serres,
- les pergolas
- les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1-Volumétrie

2.1.1- Hauteur

Conditions de mesure

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, la hauteur n'est pas réglementée.

2.1.2- Implantation

2.1.2.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de recul par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées **ouvertes à la circulation**, existantes ou à

créer. ~~Le retrait autorisé s'applique à une façade.~~

~~Cette règle ne s'applique pas pour les surélévations des bâtiments agricoles et d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.~~

➤ Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou à la configuration de la parcelle
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

2.1.2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine ou à urbaniser, l'implantation en limite séparative n'est admise que si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique dans le cas d'extensions de constructions existantes d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

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 harmonie avec le bâtiment principal.~~

2.2.1- Les toitures

Les couvertures devront être composées de matériaux d'aspect noir ou gris ardoise, brun ou rouge.

Les toitures en bac acier des constructions d'habitation, à l'exception de leurs annexes, sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.

Des pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Des toitures terrasses pourront être acceptées.

Dans le cas de toitures à pente, les panneaux solaires et photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

2.2.2- 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 façades végétalisées sont autorisées.

2.2.3- Les menuiseries

~~Les menuiseries seront peintes.~~ Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.2.4- Les ouvertures

~~Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.~~

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades.

2.2.5 - Les clôtures

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public devront être composées ~~comporter soit~~:

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.40 mètre maximum ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, ~~bois ou~~ d'une grille, d'un treillage ou d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50m de hauteur et pouvant être doublée d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

Les murs en limite séparative :

- peuvent être établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales, mais doivent avoir un aspect fini,
- ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2.2.6- Les prescriptions particulières pour les rénovations

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

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.

2.2.7- Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal) ne sont pas règlementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.3- Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, de préférence avec des essences locales.

2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Sont obligatoires 2 places ~~par pour les~~ logements ~~hors domaine public~~.

Des dérogations à ces obligations pourront exceptionnellement être admises en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante, sous réserve d'impossibilité justifiée de création de places sur la parcelle et en considération du contexte environnant de sorte à ne créer aucune gêne en termes de circulation, de sécurité et d'accessibilité sur le domaine public.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

~~– Mesures d'alimentation 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.~~

~~– 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.~~

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

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

3.2- Desserte par les réseaux

3.2.1- Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2- Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3- Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

3.2.5- Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

DEFINITION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais soumise aux dispositions du PPRI
- une zone NL à vocation ludo-sportive
- une **zone** NLi à vocation ludo-sportive, mais soumise au risque inondation
- une zone Nj destinée à la pratique du jardinage

1-USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Occupations et usages du sol interdits

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en 1.2.2.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages, **d'installations et de bâtiments** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Occupations et utilisations soumises à respect des différents PPR

La zone Ni est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone N est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations du sol devront respecter les recommandations contenues dans ce document.

Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans les zones N :

- Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestières, à savoir les locaux de transformation des produits de la ferme, les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux commerciaux annexés au local de production.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les **autres** constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
- dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant plus extension),
- d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,
- d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation;

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :

- avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal,
- sur un seul niveau,
- et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Les piscines qui sont considérées comme annexes devront s'insérer dans ce rayon de 20 mètres du bâtiment principal.

Dans les zones Ni :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol de la zone N, sous réserve d'un strict rapport de conformité **avec les des** dispositions réglementaires inhérentes au PPRI.

Dans les zones NL :

Les constructions nécessaires aux activités ludo-sportives.

Dans les zones NLi :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol de la zone NL sous réserve d'un strict rapport de conformité avec les dispositions réglementaires inhérentes au PPRI.

Dans les zones Nj

Les constructions nécessaires aux activités de jardinage.

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n' être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article :

- les vérandas,
- les serres,
- les pergolas
- les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1- Volumétrie

2.1.1- Hauteur

Conditions de mesure

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

2.1.2- Implantation

2.1.2.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de recul par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées **ouvertes à la circulation**, existantes ou à créer. ~~Le retrait autorisé s'applique à une façade.~~

~~Cette règle ne s'applique pas pour les surélévations des bâtiments agricoles et d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.~~

➤ Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou à la configuration de la parcelle
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

2.1.2.2- Implantation des constructions par rapport ~~la~~ aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine ou à urbaniser, l'implantation en limite séparative n'est admise que si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment :

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique dans le cas d'extensions de constructions existantes d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

2.2- Caractéristiques architecturales

Généralités

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

~~– Mesures d'alimentation 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 :~~

~~S la composition architecturale, le décor et la modénature ;~~

~~S 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.~~

~~– 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 pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.~~

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

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.

~~Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.~~

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

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

3.2- Desserte par les réseaux

3.2.1- Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2- Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3- Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement~~

~~des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.~~

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées est interdit.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet direct dans ce réseau peut ne pas être systématique.

Si techniquement possible, les eaux pluviales et de ruissellement seront ainsi prioritairement dirigées vers des dispositifs de stockage ou d'infiltration à la parcelle (noues, puits, tranchées, bassins...), avant d'être rejetées vers le réseau collecteur (exutoire gravitaire en domaine public ou privé, cours d'eau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales devront faire l'objet de tels dispositifs.

Le choix de solutions adaptées à l'opération et au terrain relève de la responsabilité du pétitionnaire, à sa charge exclusive.

Les aménagements proposés doivent être présentés dans la demande d'urbanisme. A cet effet, le pétitionnaire est encouragé à produire, à l'appui de sa demande, l'étude technique qu'il aura réalisée, permettant d'apprécier la pertinence du dispositif prévu en termes de fonctionnement et de capacité.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) sont également encouragés.

3.2.4- Réseaux divers

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

3.2.5- Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon des dispositions satisfaisantes au vu du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie pourront être refusées. Des aménagements ou installations adéquats, à la charge des maîtres d'ouvrage, pourront être exigés.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.