Commune de PARDIES

CCLO

Communauté de communes LACQ ■ ORTHEZ

P.A. - PRÉFECTURE - A.R.
- 9 MAI 2018
SERVICE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉGLEMENT ÉCRIT

Pièce 5

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES 2

ARTICLE 1 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 3

ARTICLE 3 LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES 3

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES 4

ARTICLE 5 CLOTURES 4

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 4

ARTICLE 7 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

ZONE Ua 6

ZONE Ub 11

ZONE Uei 16

ZONE UL 19

ZONE Uy 22

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 26

ZONE 1AUi 27

ZONE 2AU 32

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 33

ZONE A 34

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 37

ZONE N 38

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uai, Ub, Ubi, Uei, UL, ULi, Uy1, Uy1i, Uy2, Uy2i et Uy3).
- des zones à urbaniser (1AU, 1AUi, 2AU, et 2AUi).
- des zones agricoles (A et Ai).
- des zones naturelles (N et Ni).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)

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 et R111-15 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 les zones d'aménagement différées.
- 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 relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de différentes trames. S'y applique la réglementation suivante :

Haies et boisements

Ces espaces verts, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration. Ces espaces ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction nécessite des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques. Sur les terrains couverts par des haies et boisements identifiés, sont admis :

- les extensions limitées de constructions existantes, les abris, les aires de jeux, les petits monuments, et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
- les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des haies et boisements identifiés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

Ripisylves

Les ripisylves (zones humides boisées) protégées et identifiées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ne devront pas être comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Seuls les aménagements légers destinés à l'accueil du public (bancs, cheminements piétons), les voies d'accès d'intérêt public, les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à son entretien et à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas

détruire les milieux naturels présents.

Trame Verte et Bleue

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 20 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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. 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 5 CLOTURES

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

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 7 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Cette zone correspond au centre bourg de la commune. Cette zone s'organise autour d'un espace bâti urbain implanté le long des rues et regroupé en îlots urbains.
C'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 la vie urbaine.

Elle comprend également une **zone Uai** qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ua, mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

Dans la zone Uai, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRi

Dans la zone soumise aux risques technologiques, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRT.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu 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.

ARTICLE Ua3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti existant, soit à 3 mètres minimum.
Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière.
De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.
Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;

ARTICLE Ua4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit 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.

ARTICLE Ua5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5-1 - 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.

5-2 - Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 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.
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 nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

6-1 - 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 monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

6-2 - Dispositions particulières.

a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise ou matériaux assimilés, tuiles brunes ou tuiles noires. Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.
Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extension et annexes.
Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.
Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

b) 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 et bois).
Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

c) Les menuiseries :

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

d) Les ouvertures :

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

e) Balcons et ferronneries :

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus et restaurés
Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées.

f) Les commerces :

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.
Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.

g) Clôture:

■ Dans la zone Ua :

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public devront comporter soit :
- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.
Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales

doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

- Dans la zone Uai :

Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec le PPRI et le PPRT.

h) Prescriptions particulières pour les rénovations :

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

i) Les annexes :

Les prescriptions précédentes concernant l'aspect extérieur des constructions, pourront ne pas s'appliquer aux annexes de moins de 20 m². Toutefois, afin de présenter un aspect homogène, les matériaux et couleurs utilisés pour traiter ces dernières devront être en harmonie avec ceux de la construction principale.

j) Les extensions :

Afin de présenter un aspect homogène, les matériaux et couleurs utilisés pour les extensions, devront être de préférence à l'identique de la construction principale ou à défaut en harmonie avec l'existant.

ARTICLE Ua7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 2 m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m2 pour les bureaux.

Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement , il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m².

ARTICLE Ua8 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales et gazonnées.

ARTICLE Ua9 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

9.1 - 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.

9.2 - 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 intégrés à la composition architecturale.

ZONE Ub

Il s'agit des poches d'urbanisation présentant un habitat pavillonnaire implanté en extension d'un centre bourg.

Elle comprend également une **zone Ubi** qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ub, mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

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

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

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu 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.

ARTICLE Ub3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à 3 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait autorisé s'applique à une façade. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

ARTICLE Ub4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait existant.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

ARTICLE Ub5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5-1 - 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.

5-2 - Règle

La hauteur maximale des constructions 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.

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.

ARTICLE Ub6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

6-1 - 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 monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

6-2 Dispositions particulières

a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise ou matériaux assimilés, tuiles brunes ou tuiles noires. Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.Cependant des adaptations de pente pourront être admises, dans le cadre de la réalisation de projets présentant une cohérence et un parti pris architectural avéré. Ces projets ne devront pas participer à la dégradation de l'environnement visuel.
Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Toutefois les toitures terrasses ou végétalisés ne devront pas excéder 30% de l'emprise des surfaces couvertes sur l'unité foncière. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.
Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

b) 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 et bois).
Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

c) Les menuiseries :

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

d) Les ouvertures :

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

e) Balcons et ferronneries :

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus et restaurés
Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées.
Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.

f) Les commerces :

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.
Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.
La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.

g) Clôture :

- Dans la zone Ub :

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public devront comporter soit :
- un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètres ;
- un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.
Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

- Dans la zone Ubi :

Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec le PPRI et le PPRT.

h) Les annexes :

Les prescriptions précédentes concernant l'aspect extérieur des constructions, pourront ne pas s'appliquer aux annexes de moins de 20 m². Toutefois, afin de présenter un aspect homogène, les matériaux et couleurs utilisés pour traiter ces dernières devront être en harmonie avec ceux de la construction principale.

i) Les extensions :

Afin de présenter un aspect homogène, les matériaux et couleurs utilisés pour les extensions, devront être de préférence à l'identique de la construction principale ou à défaut en harmonie avec l'existant.

ARTICLE Ub7 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les activités et 2 places pour les logements.
Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 2 m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.
Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement , il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m².

ARTICLE Ub8 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné de préférence avec des essences locales.

ARTICLE Ub9 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

9.1 - 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.

9.2 - 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 intégrés à la composition architecturale.

ZONE Uei

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les équipements publics de la commune.

L'intégralité de cette **zone Uei** est impactée par le risque inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans le PPRI.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE Uei1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'activités artisanales et industrielles
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

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

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

ARTICLE Uei2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Uei, sont admis les aménagements et extensions de constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires aux services publics.

ARTICLE Uei3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies existantes. Le retrait s'applique à une façade.

ARTICLE Uei4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Uei5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5-1 - 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.

5-2 - Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

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 ;

ARTICLE Uei6 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m^2 (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 2 m^2 destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m2 pour les bureaux.

Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement , il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m2.

ARTICLE Uei7 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

7.1 - 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.

7.2 - 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 intégrés à la composition architecturale.

ZONE UL

Cette zone, qui correspond aux équipements de sports et loisirs, comprend également une **zone ULi**, qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRi.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des risques technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'activités artisanales et industrielles
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

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

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

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UL, sont admis les aménagements et extensions de constructions existantes et les constructions nécessaires aux activités de sports et loisirs et de plein air.

ARTICLE UL3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies existantes. Le retrait s'applique à une façade.

ARTICLE UL4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UL5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5-1 - 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.

5-2 - Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

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.

ARTICLE UL6 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m^2 (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 2 m^2 destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m2 pour les bureaux.

Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement, il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m2.

ARTICLE UL7 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

7.1 - 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.

7.2 - 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 intégrés à la composition architecturale.

ZONE Uy

Il s'agit de plusieurs zones à vocation d'activités :

- Uy1 : zone urbaine à vocation d'activités industrieMes.
- Uy2 : zone urbaine à vocation d'activités tertiaires.
- Uy3 : zone urbaine à vocation d'activités commerciales.

Quelques secteurs des zones Uy1 et Uy2 sont incluses par le périmètre du PPRi. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Ces zones sont également comprises dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE Uy1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions et installations, dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravane sur parcelle privée non bâtie, qu'elle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions et terrains de sport motorisés.

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

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

ARTICLE Uy2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Uy1, ne sont admises que des installations industrielles liées à l'activité de la zone.
Dans la zone Uy2, ne sont admises que des installations tertiaires liées à l'activité de la zone.

Dans la zone Uy3, ne sont admises que des installations commerciales liées à l'activité de la zone et leur logement de fonction.

ARTICLE Uy3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à

son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du 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 autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uy4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

4-3 - Réseaux divers

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

4-4 - Défense contre l'incendie

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

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

> débit en eau minimum de 60 m^3/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.

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

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

> débit en eau minimum de 120 m^3/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.

ARTICLE Uy5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies existantes. Le retrait s'applique à une façade.

ARTICLE Uy6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE Uy7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

7-1 - 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.

7-2 - Règle

- Dans la zone Uy1 : la hauteur n'est pas limitée.
- Dans les zones Uy2 et Uy3, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

ARTICLE Uy8 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.
Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 2 m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.
Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement , il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m².

ARTICLE Uy9 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

9.1 - 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.

9.2 - 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 intégrés à la composition architecturale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUi

L'intégralité de cette **zone AUi** est impactée par le risque inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans le PPRI.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE 1AUi1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article 1AU2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

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

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

ARTICLE 1AUi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;

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

ARTICLE 1AUi3 - ACCES ET VOIRIE

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.
Dans les secteurs 1AUi, les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans. Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du 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 autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 1AUi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

4-2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

4-3 - 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.
Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

4-4 - Défense contre l'incendie

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

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

> débit en eau minimum de 60 m^3/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.

ARTICLE 1AUi5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :
-soit à l'alignement.
- soit au-delàs

ARTICLE 1AUi6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit 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, si la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, comptée à partir de la côte de référence du PPRi.

ARTICLE 1AUi7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m^2 (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.

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

Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement, il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m2.

ARTICLE 1AUi8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8-1 - 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.

8-2 - Règle

La hauteur maximale des constructions 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.

ARTICLE 1AUi9 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné de préférence avec des essences locales. Un arbre doit être planté pour 200 m^2 de terrain.

ARTICLE 1AUi10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1- Dispositions générales

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 monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

10-2- Dispositions particulières

Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise ou matériaux assimilés, tuiles brunes ou tuiles noires. Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.Cependant des adaptations de pente pourront être admises, dans le cadre de la réalisation de projets présentant une cohérence et un parti pris architectural avéré. Ces projets ne devront pas participer à la dégradation de l'environnement visuel.
Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

ARTICLE 1AUi11 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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 intégrés à la composition architecturale.

ZONE 2AU

Elle comprend également une zone 2AUi qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone 2AU, mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

Article Unique - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs agricoles de la commune.

Elle comprend également une zone Ai qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone A, mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et forestière, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles listées à l'article A2.

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

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

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- **En zone A :**

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection. Toutefois, les changements de destination ne seront possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

Les constructions pourront faire l'objet d'une extension. Les extensions, exceptions faite des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, 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 250m² (existant plus extension)

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 un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à 30 mètres minimum par rapport à la limite des Routes départementales et 10,00 m pour les autres voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum par rapport à la limité des voies et emprises publiques ou privées existantes.

ARTICLE A7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 9 mètres au faitage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

La hauteur maximale des annexes ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A8 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.
Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 2 m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.
Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement, il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m².

ARTICLE A9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

9-1- 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 monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

9-2 - Dispositions particulières applicables aux zones A

a) Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

b) Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

c) Annexes - Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels.

d) Pour les clôtures, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers.
Elle comprend une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais qui est soumise au risque inondation.

Cette zone est également comprise dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les occupations et utilisations devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document du PPRT.

L'urbanisation future de cette zone devra par ailleurs prendre en compte le risque remontées de nappes et risque argile.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agro-forestières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles listées à l'article N-2 ci-après.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone Ni sont soumises aux dispositions du PPRi. Ces dispositions s'appliquent de fait sur l'ensemble des articles de la zone agricole dès lors qu'elle est soumise à des ces risques.

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit :
- à 10,00m de l'alignement des voies communales ou chemins ruraux.
- à au moins 30 mètres de l'emprise des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

ARTICLE N5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, la construction ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris), soit une hauteur maximale de 9 mètres du faîtage. 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.

ARTICLE N6 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 2 m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Sauf dans le cas d'obligation de construction à l'alignement, il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m².

ARTICLE N7 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du code de l'urbanisme.