

# COMMUNE DE NOGARO

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### RÈGLEMENT ÉCRIT

***Pièce 5***

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

### **UrbaDoc Badiane**

**Chef de projet : Etienne BDIANE**  
**Chargée d'études : Pauline Leroux**  
1 rue des Lavandes  
32220 LOMBEZ  
Tél. : 06 80 43 26 46  
contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU	27 mars 2024
DÉBAT SUR LE PADD	19 février 2025
ARRÊT DU PLU	04 août 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE	Du 27 novembre 2025 au 05 janvier 2026
APPROBATION DU PLU	29 avril 2026

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 6 APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BÂTIMENTS</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 8 RAPPELS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE</b> ...	<b>13</b>
<b>ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES</b> 13	
<b>ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE</b> .....	<b>15</b>
<b>ARTICLE 12 MESURES ACOUSTIQUES</b> .....	<b>16</b>
<b>ARTICLE 13 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS</b> .....	<b>16</b>
<b>ARTICLE 14 LEXIQUE</b> .....	<b>18</b>
<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES UA ET UB</b> .....	<b>23</b>
<b>1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>25</b>
1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous- destinations réglementées par le code de l'urbanisme .....	25
1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits .....	25
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	26
<b>2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b> 26	
2.1. Volumétrie .....	26
<b>2.1.1. Hauteur</b> .....	<b>26</b>
2.2. Implantation .....	28
<b>2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises         publiques</b> .....	<b>28</b>
<b>2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> .....	<b>29</b>
2.3. Caractéristiques architecturales .....	29

2.3.1.	<b>Généralités .....</b>	<b>29</b>
2.3.2.	<b>Dispositions applicables aux constructions neuves .....</b>	<b>29</b>
2.3.3.	<b>Les extensions et annexes : .....</b>	<b>30</b>
2.3.4.	<b>Zone inondable : .....</b>	<b>30</b>
2.3.5.	<b>Équipements nécessaires aux énergies renouvelables .....</b>	<b>30</b>
2.4.	<b>Stationnement .....</b>	<b>30</b>
2.4.1.	<b>Stationnement automobile .....</b>	<b>30</b>
2.4.2.	<b>Stationnement vélo .....</b>	<b>31</b>
2.5.	<b>Espaces non bâtis .....</b>	<b>31</b>
<b>3.</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>31</b>
3.1.	Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	31
3.2.	Desserte par les réseaux.....	31
3.2.1.	<b>Eau potable.....</b>	<b>31</b>
3.2.2.	<b>Assainissement des eaux usées.....</b>	<b>32</b>
3.2.3.	<b>Eaux pluviales .....</b>	<b>32</b>
3.2.4.	<b>Défense contre l'incendie .....</b>	<b>32</b>
3.2.5.	<b>Réseaux divers.....</b>	<b>32</b>
	<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES UE .....</b>	<b>33</b>
<b>1.</b>	<b>RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>35</b>
1.1.	Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme.....	35
1.2.	Usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	35
1.3.	Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	36
<b>2.</b>	<b>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>36</b>
2.1.	Implantation.....	36
2.1.1.	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</b>	<b>36</b>
2.1.2.	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>37</b>
2.2.	Caractéristiques architecturales .....	37
2.3.	Stationnement .....	38
<b>3.</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>38</b>
3.1.	Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	38
3.2.	Desserte par les réseaux.....	39
	<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES UF .....</b>	<b>41</b>

<b>1. RÈGLES RELATIVES À L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>43</b>
1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l’urbanisme.....	43
1.2. Usages et affectations des sols et types d’activités interdits.....	43
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	44
<b>2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>44</b>
2.1. Volumétrie .....	44
2.2. Implantation.....	44
2.3. Caractéristiques architecturales .....	45
2.4. Stationnement.....	46
<b>3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>47</b>
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	47
3.2. Desserte par les réseaux.....	47
<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES US .....</b>	<b>49</b>
<b>1. RÈGLES RELATIVES À L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>51</b>
1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l’urbanisme.....	51
1.2. Usages et affectations des sols et types d’activités interdits.....	51
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	52
<b>2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>52</b>
2.1. Volumétrie .....	52
2.2. Implantation.....	52
2.3. Caractéristiques architecturales : .....	53
2.4. Stationnement.....	54
<b>3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>55</b>
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	55
3.2. Desserte par les réseaux.....	55
<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES À VOCATION D’ACTIVITÉS UX .....</b>	<b>57</b>
<b>1. RÈGLES RELATIVES À L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS</b>	<b>59</b>

1.1.	Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)	59
1.1.	Usages et affectations des sols et types d'activités interdits .....	60
1.2.	Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	60
<b>2.</b>	<b>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>60</b>
2.1.	Volumétrie .....	60
2.2.	Implantation.....	60
2.3.	Caractéristiques architecturales .....	61
2.4.	Espaces non bâtis .....	62
2.5.	Stationnement .....	62
<b>3.</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>63</b>
3.1.	Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	63
3.2.	Desserte par les réseaux.....	64
	<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER AU .....</b>	<b>65</b>
<b>1.</b>	<b>RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS</b>	<b>67</b>
1.1.	Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme.....	67
1.2.	Usages et affectations des sols et types d'activités interdits .....	67
1.3.	Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	68
<b>2.</b>	<b>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>68</b>
2.1.	Volumétrie .....	68
2.2.	Implantation.....	68
2.3.	Caractéristiques architecturales .....	69
2.4.	Espaces non bâtis.....	70
2.5.	Stationnement .....	70
<b>3.</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>71</b>
3.1.	Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	71
3.2.	Desserte par les réseaux.....	71
3.2.2.	<b>Assainissement des eaux usées.....</b>	<b>72</b>
3.2.3.	<b>Eaux pluviales .....</b>	<b>72</b>
3.2.4.	<b>Défense contre l'incendie .....</b>	<b>72</b>
3.2.5.	<b>Réseaux divers .....</b>	<b>72</b>

<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER - AUL.....</b>	<b>73</b>
<b>1. RÈGLES RELATIVES À L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>75</b>
1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l’urbanisme.....	75
1.2. Usages et affectations des sols et types d’activités interdits.....	75
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	76
<b>2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>76</b>
2.1. Volumétrie .....	76
2.2. Implantation.....	77
2.3. Caractéristiques architecturales .....	77
2.4. Stationnement.....	78
<b>3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>79</b>
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	79
3.2. Desserte par les réseaux.....	79
<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER À VOCATION D’ACTIVITÉS : AUX...81</b>	
<b>1. RÈGLES RELATIVES À L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS</b>	<b>83</b>
1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l’urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)	83
1.2. Usages et affectations des sols et types d’activités interdits.....	84
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	84
<b>2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>84</b>
2.1. Volumétrie .....	84
2.2. Implantation.....	84
2.3. Caractéristiques architecturales .....	85
2.4. Espaces non bâtis.....	86
2.5. Stationnement.....	86
<b>3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>87</b>
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	87
3.2. Desserte par les réseaux.....	88
<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET STECAL LUDO-TOURISTIQUE : A ET AT</b>	<b>89</b>

<b>1. RÈGLES RELATIVES À L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>91</b>
1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l’urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) 91	
1.2. Usages et affectations des sols et types d’activités interdits .....	92
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites .....	92
1.4. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	92
<b>2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>94</b>
2.1. Volumétrie .....	94
2.2. Implantation.....	94
2.3. Caractéristiques architecturales .....	95
2.4. Espaces non bâtis.....	96
2.5. Stationnement .....	96
2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables .....	97
<b>3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>97</b>
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	97
3.2. Desserte par les réseaux.....	97
<b>RÈGLES RELATIVES AUX ZONES NATURELLES N ET NP .....</b>	<b>99</b>
<b>1. RÈGLES RELATIVES À L’AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>101</b>
1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l’urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU) 101	
1.2. Usages et affectations des sols et types d’activités interdits.....	102
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites .....	102
1.4. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières .....	102
<b>2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>102</b>
2.1. Volumétrie .....	102
2.3. Caractéristiques architecturales .....	103
2.4. Espaces non bâtis.....	104
2.5. Stationnement .....	104
2.6. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables .....	105
<b>3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX.....</b>	<b>105</b>

3.1.	Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public .....	105
3.2.	Desserte par les réseaux.....	105

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

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

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU.

En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

## **ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'article L111-11 du Code de l'urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux).
- Les articles suivants du règlement national d'urbanisme : R111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (archéologie), R111-25 (stationnement), R111-26 (préoccupations d'environnement) et R111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales).
- Les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation).
- 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 secteurs effectués par le bruit des transports terrestres ;

Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.

- L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles.
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.
- Les dispositions particulières relatives aux zones de bruit autour des aérodromes (articles L112 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

### **Les zones urbaines :**

Ua : zone correspondant au noyau historique.

Ub : zone de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité.

Ue : zone urbaine d'équipements.

Uf : zone urbaine fermée.

Us : zone urbaine à vocation d'activité et de sports automobile et aéronautique.

Ux : zone à vocation d'activités.

### **Les zones à urbaniser :**

AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat.

AUL : zone à urbaniser à vocation de loisirs.

AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités.

### **Les zones agricoles :**

A : zone agricole

At : STECAL touristique et loisirs en zone agricole

## **Les zones naturelles**

N: zone naturelle et forestière.

Np : zone naturelle protégée.

Le règlement graphique délimite également :

- Les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant changer de destination.

## **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.

## **ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

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 avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie (article R425-31 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 6 APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN 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 sont appliquées au niveau de chaque lot ou de chaque division (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BÂTIMENTS**

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 (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-11, 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 (L111-23 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 8 RAPPELS GÉNÉRAUX**

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 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)

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

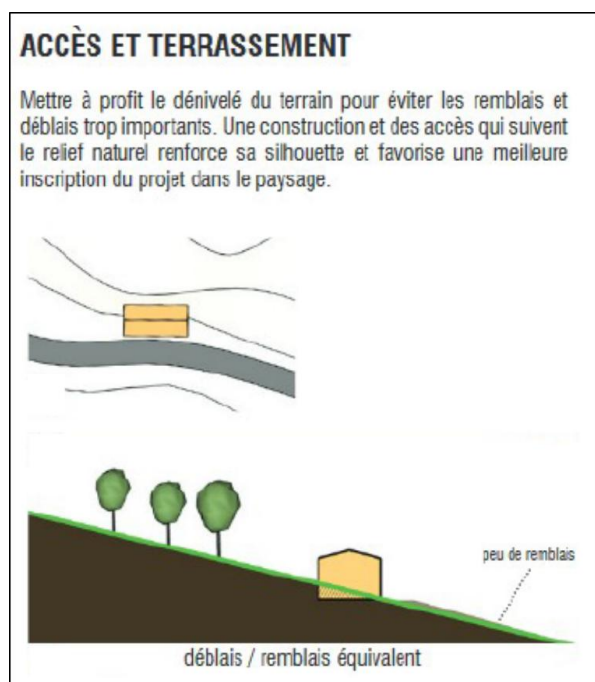
S'agissant des règles de prospect et d'implantation Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des postes de transformations, les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.

## ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Les contraintes figurant à la carte des prescriptions en annexes (Pièce 6) pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.



## ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

### ▪ SCHÉMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

*Les graphiques ci-dessous sont donnés à titre illustratif*

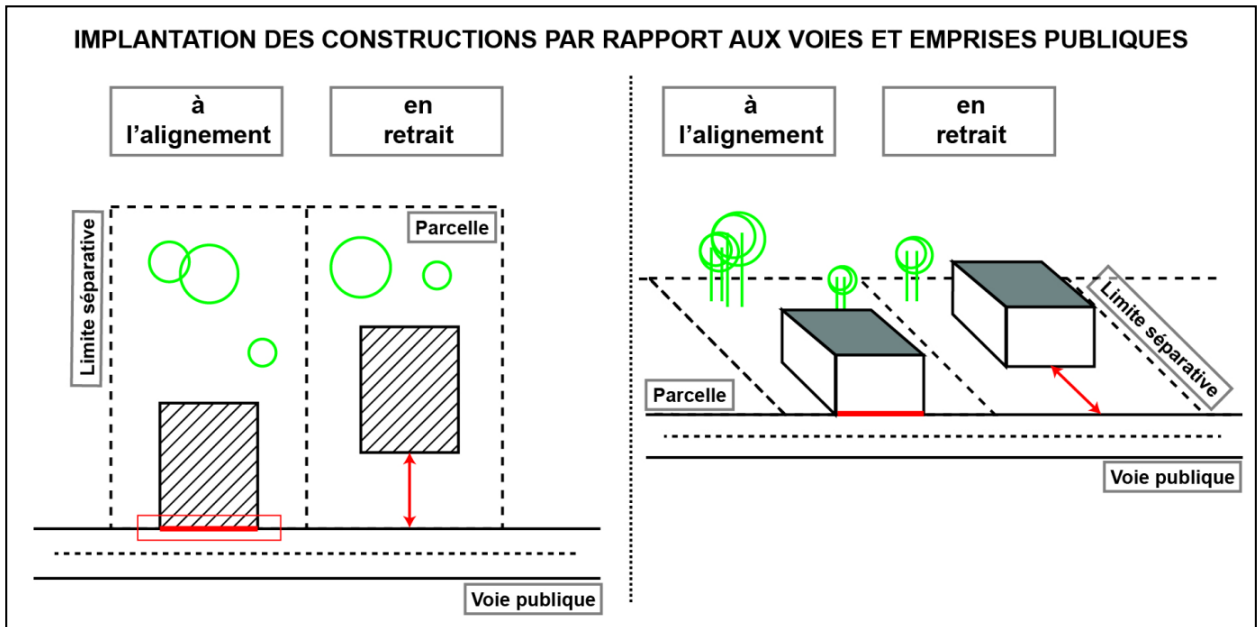
### Conditions de mesure

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau du haut de l'acrotère.

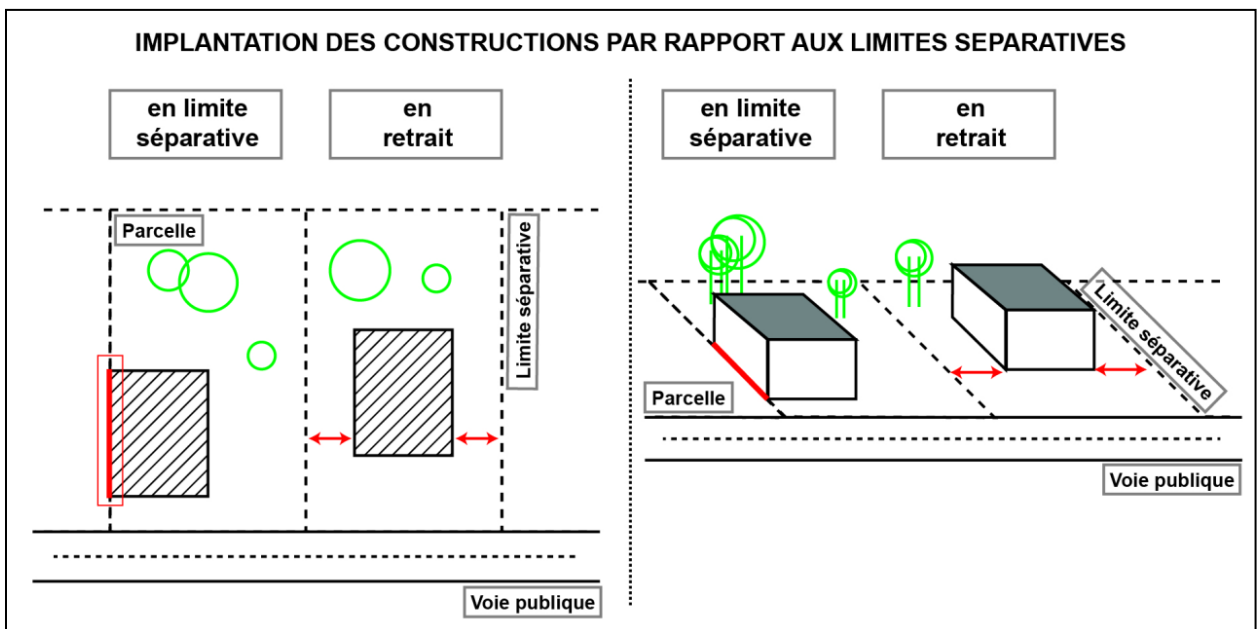
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale, (cf. schéma dans les dispositions générales).

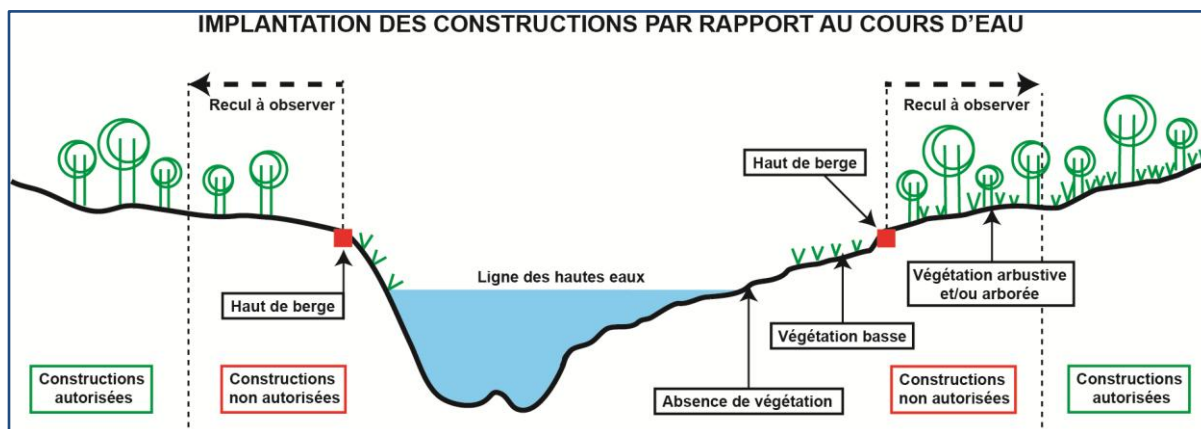
### ▪ SCHÉMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



### ▪ SCHÉMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT À LA LIMITE SÉPARATIVES



## SCHÉMA POUR LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU



Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

### ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés et permet ainsi de préserver les éléments écologiques fonctionnels du territoire.

La fonctionnalité écologique se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

- Des prescriptions surfaciques (une ou des parcelles cadastrales) ;
- Des prescriptions linéaires (des haies ou alignements d'arbres) ;
- Des prescriptions ponctuelles (des arbres remarquables).

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les modalités d'application spécifique à chaque type de prescription sont détaillées ci-après.

#### Prescriptions surfaciques

Toutes les constructions sont interdites au sein de la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'irrigation et à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérieuse d'intérêt public majeur.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

#### Prescriptions linéaires

Les éléments linéaires identifiés sont protégés. Les arrachages de haies ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.

En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie doit être compensé par un linéaire supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

#### Prescriptions ponctuelles

Les éléments ponctuels identifiés sont protégés.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'un ou deux arbres d'essence locale.

## ARTICLE 12 MESURES ACOUSTIQUES

Les zones affectées par le bruit devront faire l'objet de règles spécifiques conformément au cadre réglementaire relatif à la lutte contre les bruits générés par l'aérodrome et les activités automobile.

## ARTICLE 13 COMPRENDRE LE TABLEAU DES DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	CONSTRUCTIONS RECOUVERTES DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au stockage du matériel et à l'élevage des animaux. Également construction nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Maisons forestières, scieries
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles, immeubles collectifs, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile.
	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Épicerie, supermarché, hypermarché, activité commerciale avec vente de biens telle que boulangerie, charcuterie et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à	Hors restauration collective

<b>Commerces et activités de service</b>		emporter avec accueil d'une clientèle	
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Résidences de villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtres, opéras

	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	Églises, mosquées, temples
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination	Salles polyvalentes, maison de quartier, aires d'accueil des gens du voyage
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Construction aéronautique, métallurgiques, maçonnerie, peinture, automobile, ateliers menuiserie,
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

## ARTICLE 14 LEXIQUE

**Accès** : passage permettant de se raccorder à une voie de desserte.

Lorsqu'un terrain bénéficie d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil, celle-ci fait partie de l'accès et doit répondre aux conditions d'aménagement prévues par le règlement.

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 automobiles.

Dans le cas d'opération groupée, les dispositions relatives aux accès s'appliquent à la fois à l'accès de l'opération, et aux accès internes des lots sur la desserte interne de l'opération.

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Lorsque les règles concernent une voie privée ou une emprise publique autre qu'une voie, la notion de limite d'emprise est employée.

**Aménagement de construction** : travaux n'entraînant aucun changement de destination, ni extension de la construction initiale.

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle n'entraîne pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction principale.

Elle doit être implantée sur la même propriété que la construction principale, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis l'intérieur de la construction principale.

En font notamment partie lorsque la construction principale est une habitation : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels... En font aussi partie les terrasses non couvertes, même si elles sont accolées à la construction principale.

Les clôtures ne sont pas considérées comme des annexes.

En tant que local accessoire, l'annexe a la même destination que la construction principale (R151-29).

Chaque type d'annexe est soumis aux dispositions générales relatives à celles-ci, sauf si le règlement de zone ou les dispositions générales indiquent une disposition particulière à ce type d'annexe.

**Bâtiment** : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

**Caravanes isolées** : caravanes soumises à déclaration en application de l'article R421-23 d) du Code de l'Urbanisme.

**Changement de destination** : travaux visant à changer l'usage initial (selon les destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme) de la construction existante, sans extension de celle-ci.

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

**Constructions ou installations liées à des activités agricoles** : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

**Distance entre constructions** : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

**Emprise au sol** : verticale au sol de l'ensemble de la construction (tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des ornements, tels que les éléments de modénatures, les marquises et à l'exclusion des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

**Espaces libres** : Espaces non concernés par de l'emprise au sol et sont en outre inclus dans les espaces libres.

**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, et présenter un lien fonctionnel avec celle-ci.

Cette augmentation doit être limitée 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.

Une construction nouvelle ne peut être qualifiée d'extension par le fait qu'elle soit reliée par un auvent ou une couverture ne comportant pas de murs.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si le règlement de celle-ci permet les extensions.

**Extension d'activité** : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas être changé. L'extension ne peut pas permettre de créer une nouvelle activité.

**Gabarit** : il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

Les règles du PLU (hauteur, de prospects et emprise au sol.) engendrent un gabarit potentiel de la construction.

#### **Hauteur :**

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau du haut de l'acrotère.

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 principale, (cf. schéma dans les dispositions générales).

En cas de terrain en pente entraînant des différences de hauteur selon les façades, la règle doit s'appliquer à toutes les façades.

**Installations** : est concerné tout ce qui ne relève pas de la notion de construction. Cela concerne les occupations du sol relevant des permis ou déclaration d'aménager.

**Limites séparatives** : limites de la propriété autres que la limite avec les emprises publiques ou les voies. On peut différencier les limites latérales de celles du fond de l'unité foncière.

**Opération d'ensemble** : opération concernant l'ensemble de chaque secteur défini comme tel sur les plans de zonage ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**Opération groupée** : opération concernant plusieurs constructions – cela concerne les opérations de ZAC, AFU, permis groupé, et lotissement de plus d'une construction.

**Planté (plantation)** : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous les éléments minéraux (voies, murs, places de stationnement, piscines, ...).

**Propriété/unité foncière** : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel il se situe.

**Recul, retrait** : il est calculé horizontalement à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur...), le recul est calculé horizontalement à partir du toit.

**Superficie de terrain** : il s'agit de surface de la propriété (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.

**Surface de plancher** : elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur (c'est-à-dire sans compter l'épaisseur des murs extérieurs).

**Voie** : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation, destinées principalement à la circulation automobile.

Lorsqu'une règle concerne une voie non destinée principalement à la circulation automobile (chemin piétonnier, chemin de randonnée, voie ferrée, piste cyclable...), c'est explicitement précisé par la règle.

Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

**Voie de desserte** : il s'agit des voies publiques ou de voies privées ouvertes au public, destinées principalement à la circulation automobile.

Les règles concernant les voies de desserte ne s'appliquent pas à la voirie privée interne à une opération groupée.



# RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## Ua ET Ub

**Zone Ua** : correspondant au noyau historique

**Zone Ub** : zone de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Lieux de culte		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

### 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

#### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.
- Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.

- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.

### **1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés et autres équipements accueillant du public compatible avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les entrepôts et autres locaux destinés au stockage compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux industriels compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

**Dans les zones impactées par un risque inondation**, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

L'extension d'une habitation existante ne sera autorisée qu'une seule fois par unité foncière, sous réserve qu'elle ne puisse être implantée hors zone inondable, et sera limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; elle ne doit pas augmenter le nombre de logements et doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).

Le premier plancher de l'extension sera positionné au moins 0,20 mètre au-dessus de la limite de la zone inondable (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée).

## **2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

##### **Zones Ua :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Par exception à cette règle, afin d'optimiser la densification, le dernier étage de la façade en bord du domaine public peut déroger à la hauteur maximale de 10 mètres, sans dépasser 13 mètres, à la condition qu'il présente un recul minimum de 1,80 mètre et un recul maximum de 3 mètres. Cf schéma ci-dessous.

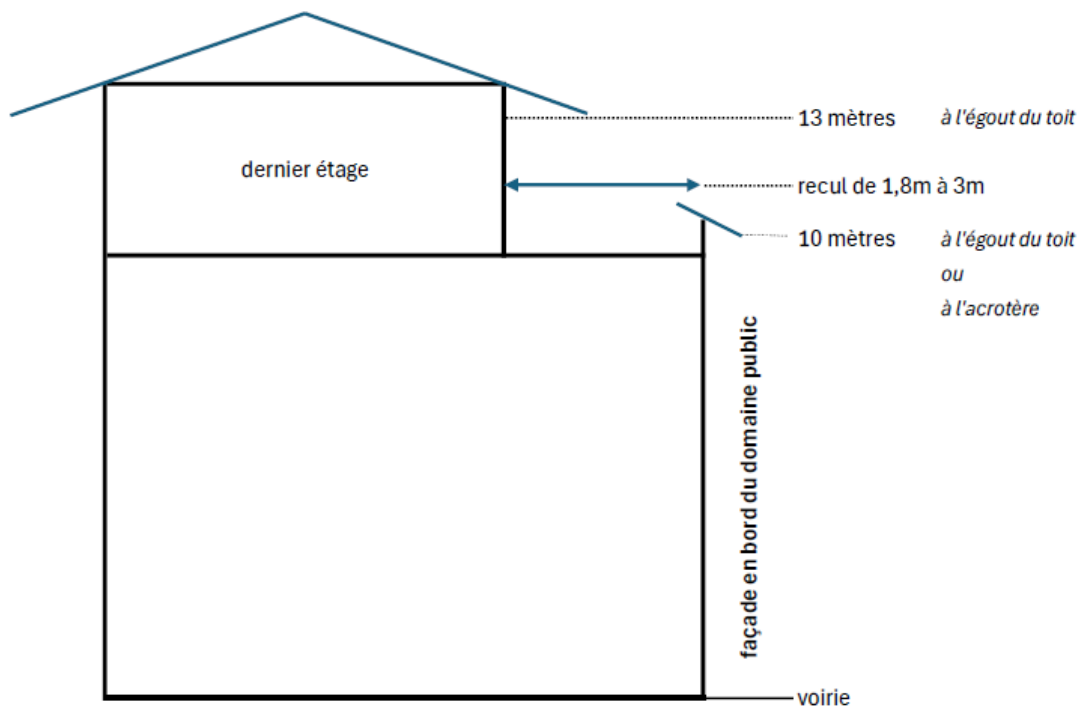


Schéma de l'exception à la hauteur des bâtiments implantés en bord de domaine public

### Zones Ub :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté sur la parcelle ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

## 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Zone Ua :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions existantes ;
- Soit en retrait ; dans ce cas, le retrait est fixé à au moins 3 mètres du domaine public.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

#### **Zones Ub :**

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

#### **Exceptions :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque le projet concerne des implantations différentes pour l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ou l'implantation d'un bâtiment existant ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet ;
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### 2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être 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 des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

#### **Les toitures :**

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### **Les façades :**

Toutes les façades ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin.

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).

#### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### 2.3.3. Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

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).

### 2.3.4. Zone inondable :

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### 2.3.5. Équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Stationnement automobile

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

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

#### **En zone Ub :**

Les emplacements à prévoir sont :

#### **Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Bureau :**

- 60% de la surface de plancher.

#### **Commerces :**

- 60% de la surface de plancher.

#### **Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion

#### **Hôtel :**

- 8 places par lot de 10 chambres.

#### **Restaurant :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **Salle de spectacles :**

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs.

#### **Atelier artisanal :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 2.4.2. Stationnement vélo

Les bâtiments groupant au moins trois logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 1m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### **2.5. Espaces non bâtis**

#### **Zone Ub :**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en jardin planté et gazonné.

## **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est 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 alors autorisé.

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

### 3.2.5. Réseaux divers

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

# RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## Ue

**Zone Ue** : Zone urbaine correspondant aux équipements publics.



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

### 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

#### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravanning.

- Les habitations légères de loisirs, le camping installés isolément hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

### **1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer.
- Les dimensions des constructions devront être justifiées en fonction des besoins et au regard du projet concerné.
- L'extension et la création d'annexes des constructions existantes, quelle que soit leur destination.
- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles

**Dans la zone Ue impactée par le risque inondation**, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

## **2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. Implantation**

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

## **2.2. Caractéristiques architecturales**

### 2.2.1. Généralités

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

### 2.2.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

#### **Les façades :**

Toutes les façades ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin.

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).

#### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### 2.2.3. Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

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).

#### 2.2.4. Zone inondable :

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

#### 2.2.5. Équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

### 2.3. Stationnement

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

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Les emplacements à prévoir sont :

#### **Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion

#### **Hôtel :**

- 8 places par lot de 10 chambres.

#### **Salle de spectacles :**

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs.

## 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### 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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### **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 est 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.

#### **3.2.4. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

#### **3.2.5. Réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.



# RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES Uf

**Zone Uf** : Zone urbaine fermée.



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme.

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

### 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

#### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone.
  - L'ouverture de carrières.
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.
  - Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.
- Dans cette zone, les nouvelles constructions sont interdites. Les évolutions des constructions existantes sont permises sous conditions listées au paragraphe 1.3 ci-après

### **1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les extensions, l'adaptation et/ou la réhabilitation des constructions existantes.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées :
  - dans une bande d'implantation de 30 mètres maximum comptée à partir d'un point du bâtiment principal ;
  - et dans la limite cumulée totale de 80 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par annexe à partir de la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.
- Les locaux techniques avec une surface sous condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'artisanat et le commerce de détail dès lors qu'ils sont compatibles avec la fonction résidentielle.

## **2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **Règle :**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

Un dépassement de la hauteur de construction est admis lorsque les recommandations techniques l'exigent.

#### **Exception :**

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté sur la parcelle ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

### **2.2. Implantation**

#### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### 2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être 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 des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

#### **Les toitures :**

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### **Les façades :**

Toutes les façades ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin.

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).

#### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés.

Sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### 2.3.3. Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

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).

### 2.3.4. Zone inondable

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### 2.3.5. Équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## 2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

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

Les emplacements à prévoir sont :

### **Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

#### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **3.2.3. Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est 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 alors autorisé.

##### **3.2.4. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

#### 3.2.5. Réseaux divers

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

# RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## Us

**Zone Us** : zone urbaine à vocation d'activités de sports automobile et aéronautique



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

### 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

#### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravanning, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'ouverture de carrières.

### 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

#### Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
  - ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
  - ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.
- L'installation de parking photovoltaïque est autorisée.

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation. Les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux

## 2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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.

Les équipements publics font exceptions à ces règles.

### 2.2. Implantation

#### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

#### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

### 2.3. Caractéristiques architecturales :

#### 2.3.1. Généralités

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

#### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

#### **Les façades :**

Toutes les façades ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin.

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 matériaux ne seront ni brillants, ni réfléchissants à la lumière.

#### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les

écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée

### 2.3.3. Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales. 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).

### 2.3.4. Zone inondable

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée

### 2.3.5. Les équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## 2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Les emplacements à prévoir sont :

#### **Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Bureau :**

- 60% de la surface de plancher.

#### **Commerce :**

- 60% de la surface de plancher.

#### **Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion

#### **Restaurant :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **Atelier artisanal :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

#### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation 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 est 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.

##### **3.2.4. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement

Départementale de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

### 3.2.5. Réseaux divers

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs

# RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES À VOCATION D'ACTIVITÉS Ux

**Zone Ux** : zone urbaine à vocation d'activités.



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma	x		
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques		x	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</b>	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

## 1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

## 1.2. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont intégrées dans le volume lié à l'activité.
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
  - ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
  - ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.
- L'installation de parking photovoltaïque est autorisée.

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation. Les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

## 2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à partir du sol existant jusqu'à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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 ;

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

### 2.2.3. Emprise au sol

Pour toute nouvelle construction, **l'emprise au sol** ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale de la parcelle.

Les équipements publics font exception à cette règle.

Les ombrières (structures couvertes légères comme des abris de parking ou pergolas ouvertes) ne sont pas comptées dans ce calcul.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### 2.3.1. Généralités

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

**Façades :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées.

Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière.

Les matériaux type aggloméré à nu, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

#### **Toitures :**

Les couvertures en matériaux telles que le fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

#### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée

#### **2.3.3. Zone inondable :**

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

#### **2.3.4. Les équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## **2.4. Espaces non bâtis**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **2.5. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Les emplacements à prévoir sont :

**Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Bureau :**

- 60% de la surface de plancher.

**Commerce :**

- 60% de la surface de plancher.

**Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion

**Hôtel :**

- 8 places par lot de 10 chambres.

**Restaurant :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Atelier artisanal :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Établissement industriel :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, seront réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

### **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

#### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 s'il existe.

Dans les autres zones, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé conformément à la réglementation 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 est 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 d'infiltration à la parcelle est autorisé.

#### **3.2.4. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

#### **3.2.5. Réseaux divers**

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

# RÈGLES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER AU

**Zone AU** : zone à urbaniser à vocation résidentielle



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Lieux de culte		X	
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

**Sont interdits :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'ouverture de carrières.

### **1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

## **2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

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.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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.

Les équipements publics font exceptions à ces règles.

### **2.2. Implantation**

#### **2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les

caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

#### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

### **2.3. Caractéristiques architecturales**

#### 2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Le règlement distingue les constructions neuves et le patrimoine remarquable à préserver.

#### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

##### **Les toitures :**

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

##### **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).

##### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.  
La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée

### 2.3.3. Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

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).

### 2.3.4. Zone inondable :

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### 2.3.5. Équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## 2.4. Espaces non bâtis

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

## 2.5. Stationnement

### 2.5.1. Stationnement automobile

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

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Les emplacements à prévoir sont :

#### **Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Bureau :**

- 60% de la surface de plancher.

**Commerce :**

- 60% de la surface de plancher.

**Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion

**Hôtel :**

- 8 places par lot de 10 chambres.

**Restaurant :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Atelier artisanal :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 2.5.2. Stationnement vélo

Les bâtiments groupant au moins trois logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 1m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

## **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 s'il existe.

Dans les autres zones, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé conformément à la réglementation 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 est 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 d'infiltration à la parcelle est autorisé.

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

### 3.2.5. Réseaux divers

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

## RÈGLES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER - AUL

**Zone AUL** : Zone à urbaniser à vocation de loisirs.



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement		x	
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma			x
	Hôtels			x
	Autres hébergements touristiques		x	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

### 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

#### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.

- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de ferraille, gravats, pneus liés aux activités déjà existantes.

### **1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

#### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- L'artisanat et commerce de détail compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés et autres équipements accueillant du public compatible avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux établissements cinématographiques compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

## **2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. Volumétrie**

#### **2.1.1. Hauteur**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

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.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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.

Les équipements publics font exceptions à ces règles.

## 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

## 2.3. Caractéristiques architecturales

### 2.3.1. Généralités

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

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

#### **Les façades :**

Toutes les façades ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin.

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).

### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

#### 2.3.3. Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

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).

#### 2.3.4. Zone inondable

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

#### 2.3.5. Équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## **2.4. Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Les emplacements à prévoir sont :

### **Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Bureau :**

- 60% de la surface de plancher.

**Commerce :**

- 60% de la surface de plancher.

**Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion

**Hôtel :**

- 8 places par lot de 10 chambres.

**Restaurant :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Salle de spectacles :**

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs.

**Atelier artisanal :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

#### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### 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 est 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.

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

### 3.2.5. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

## **RÈGLES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS : AUx**

**Zone AUx** : zones à urbaniser à vocation d'activités.



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</b>	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

## 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont intégrées dans le volume lié à l'activité.
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
  - ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
  - ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les évolutions sur une construction légale existante (extension, changement de destination, création d'annexe...) sous réserve que la destination ou sous destination soit autorisée. Dans ce cas, le projet devra respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles.
- Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation. Les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

## 2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à partir du sol existant jusqu'à l'égout.

Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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.

Les équipements publics font exceptions à ces règles.

### 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### 2.3.1. Généralités

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### 2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

#### **Façades :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées.

Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière.

Les matériaux type aggloméré à nu, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

#### **Toitures :**

Les couvertures en matériaux telles que le fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée

#### 2.3.3. Zone inondable

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

#### 2.3.4. Les équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## **2.4. Espaces non bâtis**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **2.5. Stationnement**

### 2.5.1. Stationnement automobile

Le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Les emplacements à prévoir sont :

#### **Construction à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Bureau :**

- 60% de la surface de plancher.

**Commerce :**

- 60% de la surface de plancher.

**Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion

**Restaurant :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Atelier artisanal :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, seront réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

#### 2.5.2. Stationnement vélo

Les bâtiments groupant au moins trois logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 1m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

#### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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 s'il existe.

Dans les autres zones, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé conformément à la réglementation 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 est 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 d'infiltration à la parcelle est autorisé.

### **3.2.4. Défense contre l'incendie**

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

### **3.2.5. Réseaux divers**

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

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

## **RÈGLES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET STECAL LUDO-TOURISTIQUE : A ET At**

**Zone A** : zone à vocation agricole.

**Zone At** : STECAL ludo-touristique en zone agricole



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques			x
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles			x
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

## 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravaning.
- Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.4 ci-dessous.

## 1.4. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

### En zone A :

#### Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces produits constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole en zone agricoles et naturelles-
- Les nouvelles constructions liées à l'activité agricole et sa diversification (local, vente à la ferme, gîtes, camping à la ferme).

#### ▪ Les extensions des habitations existantes :

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date - la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

L'extension cumulée ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ;
- 30 % de la surface de plancher initiale de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

#### ▪ Les constructions annexes à l'habitation principale :

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Les changements de destination vers les destinations suivantes : habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises, pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation, sont autorisés.

Les annexes seront implantées dans un périmètre de 30 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) et pour les piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de l'îlot foncier, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

**Pour les extensions en zone inondable** : dans la partie impactée par le risque inondation, l'extension d'une habitation existante ne sera autorisée qu'une seule fois par unité foncière, sous réserve qu'elle ne puisse être implantée hors zone inondable, et sera limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; elle ne doit pas augmenter le nombre de logements et doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique). Le premier plancher de l'extension sera positionné au moins 0,20 mètre au-dessus de la limite de la zone inondable (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée)

**Pour les annexes en zone inondable**, la construction d'une annexe (hors local de sommeil) à un bâtiment à usage d'habitation existant (ou abri de jardin) sera autorisée sous réserve que l'annexe ne puisse être implantée hors zone inondable, si la surface de l'emprise au sol de l'annexe est inférieure à 20 m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines) et s'il n'y a pas création de logements ; la construction ne doit pas être une gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).

Le premier plancher de l'annexe sera positionné au moins 0,20 mètre au-dessus de la limite de la zone inondable (à l'exception des piscines).

Seuls les garages pourront être implantés au niveau du terrain naturel.

**En zone At :**

**Sont autorisés sous conditions particulières :**

Les changements de destination vers les destinations suivantes : habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises, pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés compatibles avec la fonction ludo-touristique.

Les autres hébergements touristiques liés à l'activité du STECAL

Les logements destinés à l'activité du STECAL.

Les salles d'art et de spectacles destinés à l'activité du STECAL.

Les hébergements destinés à l'activité du STECAL.

L'artisanat, le commerce de détail, la restauration compatibles avec la fonction du STECAL.

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction du STECAL.

## 2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à partir du sol existant jusqu'à l'égout.

Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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 ;

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **Exceptions :**

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.

### 2.2. Implantation

#### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Pour les chemins ruraux, les constructions doivent être à au moins 3 mètres du domaine public.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles.

#### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance de 3 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones

urbaines ou à urbaniser.

**Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

**Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations :**

Les annexes seront implantées dans un périmètre de 30 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) et pour les piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de l'îlot foncier, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

**2.3. Caractéristiques architecturales**

**2.3.1. Généralités**

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé ou n'être 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 des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.3.2. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers**

Toutes les façades ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin.

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 clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

**2.3.3. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation**

**Les toitures :**

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

**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).

### **Clôtures, portails et portillons :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

#### 2.3.4. Les extensions et annexes :

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

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).

#### 2.3.5. Zone inondable

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.

### **2.4. Espaces non bâtis**

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée conformément aux dispositions générales du PLU.

### **2.5. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les emplacements à prévoir sont :

#### **Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Commerce :**

- 60% de la surface de plancher.

#### **Salle de réunion :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de réunion.

**Salle de spectacles :**

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateur.

**Restaurant :**

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**2.6. Équipements 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.

Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

**3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX****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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur.

Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

### 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.

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

### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

### 3.2.5. Réseaux divers

Lorsque les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de vidéocommunication sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique justifiée.

Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

## RÈGLES RELATIVES AUX ZONES NATURELLES N ET N<sub>p</sub>

**Zone N** : zone naturelle et forestière

**Zone N<sub>p</sub>** : zone naturelle protégée



## 1. RÈGLES RELATIVES À L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Constructions, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations réglementées par le code de l'urbanisme (article R151-27 et R 151-28 du CU)

Destinations	Sous destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière		x	
<b>Habitation</b>	Logement			x
	Hébergement	x		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Cinéma	x		
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

## 1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

**Sont interdits :**

**Zone N :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping, caravaning.
- Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle.
- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles non liés à une activité existante.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

**Zone N et Np :**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.4 ci-dessous.

## 1.4. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

**Zone N et NP**

Sont autorisés sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la fonction forestière de la zone et qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Zone N**

Sont admis les constructions et installations forestières nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits liés à la forêt lorsque ces produits constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

## 2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie

#### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des agglomérations, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les routes départementales d'intérêt régional et le réseau d'intérêt départemental de 1<sup>ère</sup> catégorie, la règle adaptée au projet est à prendre en compte :

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée ;
- Toute construction à usage agricole et industriel doit être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour le réseau d'intérêt cantonal, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- Ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Pour les chemins ruraux, les constructions doivent être à au moins 3 mètres du domaine public.

Les équipements publics font exception à ces règles.

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance minimale de 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

#### **Exception :**

Les extensions peuvent être implantées à la même distance des limites que le bâtiment existant, sans toutefois empiéter davantage sur les retraits existants.

En aucun cas, elles ne peuvent être plus proches des limites que ne l'est le bâtiment principal.

## 2.3. Caractéristiques architecturales

### 2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé ou n'être 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 des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.3.2. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

### 2.3.3. Les dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les constructions, extensions ou aménagements doivent être implantés de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

#### **Les toitures :**

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

#### **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).

#### **Clôtures, portails et portillons**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines que sur 80 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

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).

Dans les **secteurs identifiés comme zones inondables dans le règlement graphique**, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée

#### **Les extensions et annexes :**

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

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).

## **2.4. Espaces non bâtis**

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée.

## **2.5. Stationnement**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors du domaine public.

## **2.6. Équipements 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. Tous les équipements techniques (clim, pompes à chaleur...) en façade et en toiture devront être dissimulés et intégrés au dessin architectural.

Les dispositifs de production d'énergie correspondant à des besoins de consommation domestique peuvent être installés soit au sol, soit en façade, soit en toiture du bâti (en intégration ou en surimposition) mais toujours de façon à assurer leur bonne insertion.

## **3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

### **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 à 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 doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la 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, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

#### **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.

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

#### 3.2.4. Défense contre l'incendie

Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre.

La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m<sup>3</sup>/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas.

La distance entre les Points d'eau Incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres. La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

#### 3.2.5. Réseaux divers

Lorsque les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de vidéocommunication sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique justifiée.

Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.