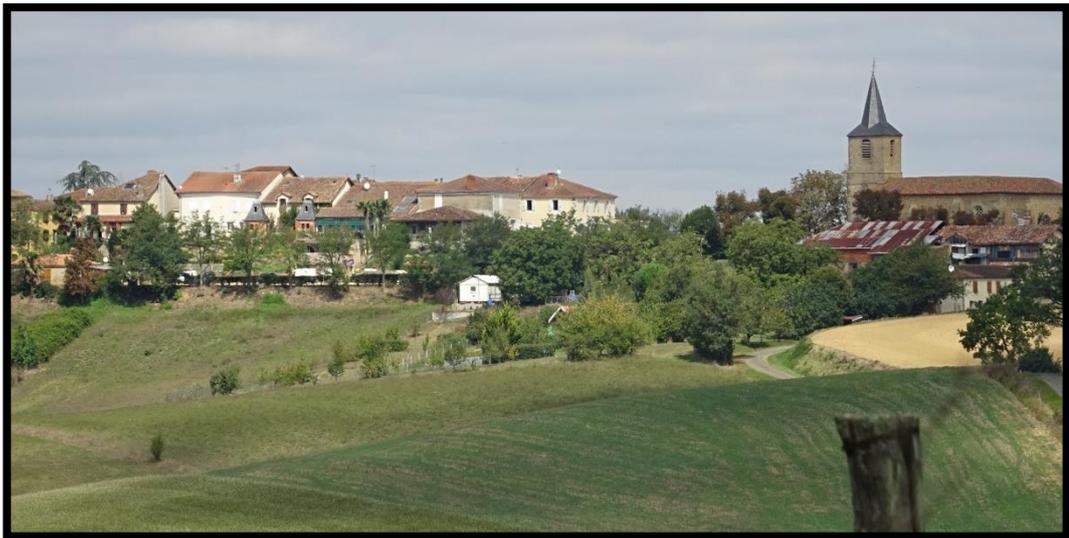


Commune de LABEJAN (Département du Gers)

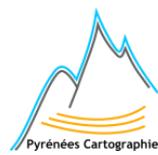
PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT ECRIT

Rédacteur du document :

Groupement TADD / ASUP / Pyrénées Cartographie



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
Champ d'application	5
Division du territoire en zones.....	5
Adaptations mineures et dérogations	6
Patrimoine archéologique	6
Dispositions applicables aux lotissements.....	7
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.....	7
Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement.....	7
Reculs vis-à-vis des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage	7
Définitions.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
Zones urbaines UA, UB et Uc à vocation Mixte.....	13
U1 Usage des sols et destination des constructions.....	13
U2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
U3 Equipements et réseaux.....	21
Zones urbaines Uec a vocation d'équipements Collectifs	23
Uec 1 Usage des sols et destination des constructions	23
Uec 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
Uec 3 Equipements et réseaux	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
Zones à urbaniser AU à vocation Mixte.....	26
AU1 Usage des sols et destination des constructions	26
AU2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
AU3 Equipements et réseaux.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
Zones agricoles A.....	33
A 1 Usage des sols et destination des constructions	34
A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
A 3 Equipements et réseaux	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48

Zones naturelles N.....	48
N 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	48
N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
N 3 Equipements et réseaux.....	54
NUANCIER FACADES	56

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Établis conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

Zones urbaines et à urbaniser

Les zones urbaines correspondent :

- Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
- Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Elles sont subdivisées en :

<i>Libellé</i>	<i>Descriptif</i>
Ua	Zones Urbaines à vocation dominante d'habitat : centre-bourg ancien
Ub	Zones Urbaines à vocation dominante d'habitat : extensions du centre-bourg et hameaux
Uc	Zones Urbaines à vocation dominante d'habitat : Quartier Hillet, limité à l'existant
Uec	Zones Urbaines à vocation dominante d'équipements

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme. Ces zones sont soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

<u>Libellé</u>	<u>Descriptif</u>
1AU	Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation à court terme.

Zones agricoles

Les zones agricoles A correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, destinés à accueillir les constructions et installations à vocation agricole.

Les zones « agricoles » sont subdivisées en :

<u>Libellé</u>	<u>Descriptif</u>
A	Zones Agricoles
Ap	Zones Agricoles préservées où tout bâtiment (y compris à usage agricole) est interdit
Aa	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

Zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques.

<u>Libellé</u>	<u>Descriptif</u>
N	Zones Naturelles, souvent boisées

ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en

raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement du lotissement s'il a été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. Les règles inscrites dans un éventuel Plan de Prévention des Risques en vigueur doivent néanmoins être respectées (Art. L111-15 du code de l'urbanisme).

A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT

REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RECLUS VIS-A-VIS DES COURS D'EAU IDENTIFIES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Toute construction doit observer un recul minimum de 10 mètres depuis le haut des berges des ruisseaux et cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sauf exigences techniques dûment justifiées (ouvrages de protection des berges, station de pompage, ...)

DEFINITIONS

ACCES

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principales, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être

implantée 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 qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

CLOTURE OPAQUE

Les clôtures opaques empêchent toute visibilité d'un côté à l'autre de la clôture. Entrent dans cette catégorie : les murs bahuts, les panneaux qu'ils soient en bois, matériau composite, PVC, les persiennes, les panneaux à claire voie pour lesquels les lames représentent plus de la moitié de la surface.

Sont également considérés comme opaques tous les types de clôtures doublés par des éléments opacifiants de type haie artificielle, canisse, brande et brise-vue.

CLOTURE SEMI-OPAQUE

Les clôtures semi-opaques sont constituées d'un soubassement opaque de type mur bahut surmonté d'éléments perméables à la vue tels que : grillage, barreaudage vertical ou horizontal.

CLOTURE TRANSPARENTE

Se référer à la définition donnée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

CONTIGUÏTÉ ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Elle ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre, ...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ainsi, les terrasses de plain-pied ne sont pas constitutives d'emprise au sol, alors que les types de terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- Terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol modifie l'aspect architectural du bâtiment ou de la façade ;
- Terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- Terrasse qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel ;
- Toiture-terrasse qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée, et ce quelle que soit sa hauteur par rapport au sol ;

Lorsque l'unité foncière supporte plusieurs bâtiments, l'emprise au sol considérée est la somme de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

EXTENSION

Est considérée comme extension dans le présent P.L.U. toute augmentation du volume et/ou de la surface d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement de sol. L'extension est accessible directement depuis la construction existante.

FAITAGE

Point le plus haut de la toiture où se rejoignent les pans de toiture

LIMITES SEPARATIVES

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

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

SABLIERE

Poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

HAUTEUR

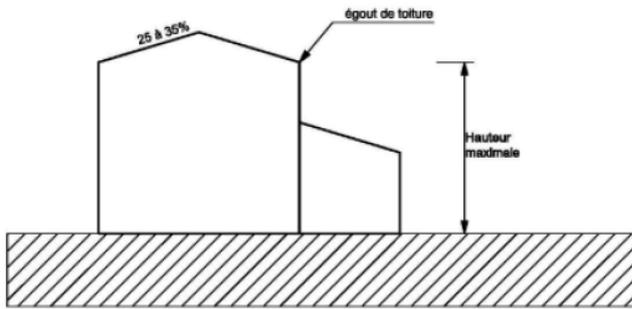
La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- Du point le plus bas de toutes les façades, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais ;
- Jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère en cas d'absence d'égout.

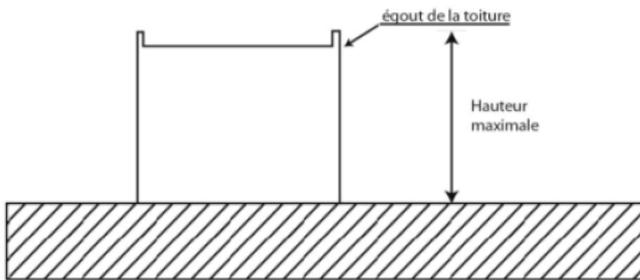
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) ;
- Les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.

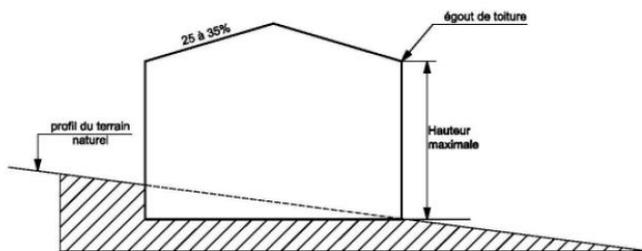
Les schémas suivants illustrent l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



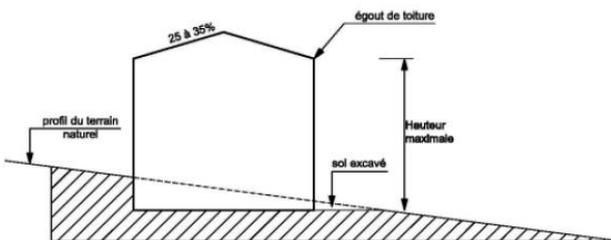
cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé

HABITAT INSOLITE

Le code de l'urbanisme définit trois types d'hébergement : les habitations légères de loisirs (H.L.L), les résidences mobiles de loisirs (mobil home) et les caravanes. Les hébergements dits « insolites » sont définis par « assimilation » à l'une de ces catégories.

Ces hébergements de plein air doivent être installés dans les terrains aménagés : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger. En dehors de ces terrains aménagés, seules les H.L.L sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire à la déclaration préalable ou au permis de construire selon la surface. Par exemple, les cabanes dans les arbres ou les yourtes équipées de blocs sanitaires sont assimilées à des H.L.L.

Comme toutes les constructions, les hébergements insolites sont réglementés par le Code de l'urbanisme, sous différentes appellations juridiques :

- Les habitations Légères de Loisirs (HLL) : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir
- Les résidences mobiles de loisirs (RML) : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les hébergements insolites peuvent être : des roulottes, des yourtes, des tipis, des tiny-house, des cabanes flottantes ou dans les arbres, ... (liste non exhaustive)

SOUS DESTINATIONS

Ce sont celles inscrites dans l'arrêté du 10 novembre 2016 :

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

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

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » recouvrent les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

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

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES UA, UB ET UC A VOCATION MIXTE

La zone U correspond aux secteurs bâtis. Leur vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat, et notamment les commerces et services de proximité.

- ✓ La zone Ua correspond au centre-ancien où la construction en limite de voirie est obligatoire afin de préserver le front bâti existant.
- ✓ La zone Ub correspond aux zones d'extensions du centre-bourg et au hameau de Barice (habitat traditionnel et plus récent).
- ✓ La zone Uc correspond au hameau de Hillet. Aucune nouvelle habitation n'y est autorisée. Seules l'évolution de l'existant est permise.

U1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SONT AUTORISES EN ZONES UA ET UB :

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement		X		
Hébergement		X		

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Restauration			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Hôtels et autres hébergements touristiques			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public		X		

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations (nota : les artisans sont dans cette catégorie)
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Uniquement si évolution d'un bâtiment existant et sans engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage
Exploitation forestière	X			

SONT AUTORISES EN ZONE Uc :

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Uniquement l'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : extensions et annexes sans création de nouveaux logements
Hébergement			X	

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Evolution de l'existant à la date d'approbation du PLU : extensions et annexes Nouvelle activité autorisée sous réserve d'être réalisé dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitation
Restauration			X	
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Evolution de l'existant à la date d'approbation du PLU : extensions et annexes Nouvelle activité autorisée sous réserve d'être réalisé dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitation
Hôtels et autres hébergements touristiques			X	
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Evolution de l'existant à la date d'approbation du PLU : extensions et annexes Nouvelle activité autorisée sous réserve d'être réalisée dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitation
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Uniquement si évolution d'un bâtiment existant et sans engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage
Exploitation forestière	X			

U2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2.1.1 Volumétrie et hauteur

La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres sous sablière ou à l'acrotère et 9 m maximum au faitage mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

U2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En zone UA : Toute construction (hors annexe) doit être implantée en alignement des voies publiques et privées et emprises publiques. Lorsque la parcelle est contiguë à plusieurs voies, le choix doit être fait en fonction de la disposition des constructions voisines et afin de préserver au maximum un front bâti.

Les annexes doivent être implantées soit en alignement des voies, soit à au moins 3 mètres de la limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

En zone UB et UC : Toute construction (y compris les annexes) doit être implantée soit en alignement des voies, soit à au moins 3 mètres de la limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

Exceptions :

Une implantation différente peut être accordée :

- En cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée, même si elle ne respecte pas les règles précédentes.
- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

U2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions nouvelles

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

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.

Annexes

L'implantation des annexes est réglementée de la même manière que les constructions nouvelles.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

U2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

U2.2.1 Caractéristiques des façades, ouvertures et toitures

	Dans le périmètre de protection des monuments historiques	En zone UA, UB et UC
Façades	La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront privilégiées. Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).	
Ouvertures	Les menuiseries et volets de couleurs blanc et gris anthracite sont interdits. Il en est de même pour l'utilisation de métal réfléchissant. Les menuiseries (fenêtres, volets) seront en bois peints. Les portes d'entrée seront en bois	Les menuiseries et volets de couleurs blanc et gris anthracite sont interdits. Il en est de même pour l'utilisation de métal réfléchissant.

	<p>peint de modèle traditionnel sans partie vitrée.</p> <p>Les portes de garage seront en bois peint, sans hublot et d'une largeur limitée à 2.50 m.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés uniquement pour les grandes baies vitrées et leurs coffrets ne devront pas être visibles en façade.</p> <p>Les fenêtres seront de modèles traditionnels à carreaux.</p>	
Toitures	<p>Minimum 2 pentes</p> <p>Couvertures en matériaux de type tuiles canal en terre cuite d'aspect vieilli ou tuiles canal traditionnelles ou mécaniques à fond courbes.</p> <p>Toitures plates ou monopentes tolérées sur moins de 20 % de l'emprise au sol totale du bâtiment ou pour les annexes dans leur intégralité.</p>	<p>Minimum 2 pentes</p> <p>Couvertures en matériaux de type tuiles canal</p> <p>Toitures plates ou monopentes tolérées sur moins de 20 % de l'emprise au sol totale du bâtiment ou pour les annexes dans leur intégralité.</p>

U2.2.2 Caractéristiques des clôtures

La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.

	En zone UA	En zone UB et UC
Clôture opaque et semi-opaque	Autorisée d'une hauteur maximale d'1.50 m	Interdit
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Hauteur totale maximale : 2.00m	
Clôture végétale	<p>Hauteur totale maximale : 2.50 m</p> <p>Est encouragé l'utilisation de haies champêtres diversifiées avec des essences locales (haies mono spécifiques de résineux et lauriers interdites)</p>	

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que la hauteur finale de la clôture ne dépasse pas le gabarit défini précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel ou de la rue.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100 cm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

U2.2.3 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment.
- La sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

U2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U2.3.1 Protection de sites et paysage

Des éléments ponctuels sont identifiés dans le centre bourg : ils doivent être préservés.

U2.3.2 Terrassements

Les terrassements doivent être limités au strict minimum.

Les soutènements doivent être réalisés en pierres appareillées, en béton enduit ou autre matériau techniquement adapté. Les enrochements sont interdits.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les jardins en terrasses devront être traités via la mise en place de murets en pierres (maçonnerie enduite interdite) ou des talus végétalisés d'une hauteur de 80 cm maximum.

Exceptions

Une dérogation à la mise en place d'enrochements peut être accordée :

- En bordure de voie publique pour des raisons de sécurité et en l'absence d'autre solution technique ;
- Pour le renforcement et la sécurisation des berges, en l'absence d'autres solutions techniques.

Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une végétalisation adaptée.

U2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

U3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

U3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Tout terrain enclavé doit justifier d'un accès (acte notarié).

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire pour la réalisation du projet.

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

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

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

Enfin, toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres et, si elle se termine en impasse, devra permettre le retournement à son extrémité des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier pour les services de secours.

U3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

U3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

U3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

U3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

A défaut, la mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

- Dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage), dans le respect des normes sanitaires en vigueur ;
- Dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins).

Les différents dispositifs sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

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

Toute installation artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

U3.2.4 Réseaux divers

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

U3.2.5 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONES URBAINES UEC A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les zones Uec correspondent aux secteurs réservés aux équipements publics et/ou collectifs.

Les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondations doivent donc être conformes au règlement de ce dernier.

UEC 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations suivantes sont autorisées sous condition d'être conformes aux Plans de Prévention des Risques (inondation et retrait et gonflement des argiles) applicables sur le territoire. Les remblais, déblais et merlons sont interdits.

En zone Uec :

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Habitation	Logement			X	Autorisé Sous réserve d'être nécessaire au gardiennage ; à titre exceptionnel, le changement de destination pour réaliser des logements communaux est autorisé.
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X			
	Cinéma			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Equipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

UEC 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

En zone soumise au risque d'inondation, les clôtures devront être « transparentes » à l'écoulement des eaux.

UEC 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UEC/ECI 3-1 DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire pour la réalisation du projet.

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

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

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

UEC 3-2 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins) sont encouragés.

Les différents dispositifs sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER AU A VOCATION MIXTE

La zone 1AU est une zone correspondant par définition aux secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme. Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités nécessaires ou liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans tous les cas, l'aménagement cohérent de la zone est celui prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

AU1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement		X		
Hébergement		X		

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Restauration			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Hôtels et autres hébergements touristiques			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public		X		

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations (nota : les artisans sont dans cette catégorie)
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Uniquement si évolution d'un bâtiment existant et sans engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage
Exploitation forestière	X			

AU2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2.1.1 Volumétrie et hauteur

La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres sous sablière ou à l'acrotère et 9 m maximum au faitage mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

AU2.1.2 Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée selon les dispositions prévues dans l'O.A.P. Si aucune règle d'implantation n'est prévue dans l'O.A.P., les constructions doivent être implantées :

- Soit en alignement des voies
- Soit à au moins 3 mètres de la limite des voies publiques et privées et emprises publiques

Exceptions :

Une implantation différente peut être accordée :

- En cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée, même si elle ne respecte pas les règles précédentes.
- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

AU2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions nouvelles

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

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée, même si elle ne répond pas aux règles précédentes.

Pour les extensions par augmentation de l’emprise au sol, les règles des constructions nouvelles s’appliquent.

Annexes

L’implantation des annexes est réglementée de la même manière que les constructions nouvelles.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée :

- En cas d’impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d’amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l’extérieur par exemple).

L’implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n’est pas réglementée.

AU2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les annexes d’habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

AU2.2.1 Caractéristiques des façades, ouvertures et toitures

Façades	<p>La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel et bâti. D’une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront privilégiées.</p> <p>Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).</p>
Ouvertures	<p>Les menuiseries et volets de couleurs blanc et gris anthracite sont interdits. Il en est de même pour l’utilisation de métal réfléchissant.</p>
Toitures	<p>Minimum 2 pentes</p> <p>Couvertures en matériaux de type tuiles canal</p> <p>Toitures plates ou monopentes tolérées sur moins de 20 % de l’emprise au sol totale du bâtiment ou pour les annexes dans leur totalité.</p>

AU2.2.3 Caractéristiques des clôtures

La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent se référer au tableau ci-dessous.

Clôture opaque ou semi-opaque	Interdit
Hauteur clôture transparente (souple ou rigide)	Hauteur totale maximale : 2.00m
Clôture végétale	Hauteur totale maximale : 2.50 m Est encouragé l'utilisation de haies champêtres diversifiées avec des essences locales (haies mono spécifiques de résineux et lauriers interdites)

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que la hauteur finale de la clôture ne dépasse pas le gabarit défini précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel ou de la rue.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 propriétés situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100 cm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

AU2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment.
- La sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

AU2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AU2.3.1 Terrassements

Les terrassements doivent être limités au strict minimum.

Les soutènements doivent être réalisés en pierres appareillées, en béton enduit ou autre matériau techniquement adapté. Les enrochements sont interdits.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les jardins en terrasses devront être traités via la mise en place de murets en pierres (maçonnerie enduite interdite) ou des talus végétalisés d'une hauteur de 80 cm maximum.

Exceptions

Une dérogation à la mise en place d'enrochements peut être accordée :

- En bordure de voie publique pour des raisons de sécurité et en l'absence d'autre solution technique ;
- Pour le renforcement et la sécurisation des berges, en l'absence d'autres solutions techniques.

Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une végétalisation adaptée.

AU2.3.2 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

AU3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AU3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Tout terrain enclavé doit justifier d'un accès (acte notarié).

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire pour la réalisation du projet.

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

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

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

Enfin, toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres et, si elle se termine en impasse, devra permettre le retournement à son extrémité des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier pour les services de secours.

AU3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

AU3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

AU3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

A défaut, la mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée :

- Dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage), dans le respect des normes sanitaires en vigueur ;
- Dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel (noues, puits et tranchées stockantes, bassins).

Les différents dispositifs sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

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

Toute installation artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AU3.2.4 Réseaux divers

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

AU3.2.5 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES A

Les zones agricoles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On y retrouve les sous-secteurs suivants :

- Zone A : secteur agricole principalement destiné aux constructions utiles et liées à l'activité agricoles, y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités 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. L'habitat de l'exploitant est également autorisé si la présence de celui-ci sur l'exploitation est nécessaire. L'évolution de l'habitat isolé est également autorisée sous conditions et les changements de destination précisés sur le règlement graphique.
- Zone Aa : Conformément au code de l'urbanisme, ces STECAL (Secteurs de Taille et de capacité d'Accueil Limitée) sont des secteurs délimités au sein de la zone Agricole et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire : ferme pédagogique, hébergements touristiques, pension pour chevaux, accueil du public, ... De plus, les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.
- Zone Ap : espace agricole structurants pour le paysage et le patrimoine communal. Aucune construction n'y est autorisée.

A 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. - Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage. - Les constructions neuves uniquement pour les logements de fonction des chefs d'exploitation et associés dont la présence sur le site est déterminante dans la pérennité de l'activité et la gestion menée sur l'exploitation ainsi que l'hébergement des ouvriers sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement.
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels et autres hébergements touristiques	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Sous réserve de ne pas pouvoir être implanté dans une autre zone
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Seules sont autorisées les installations visant à une mise en valeur naturelle de la zone
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt			X	Sous réserve d'être nécessaires aux activités d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
Bureau			X	Sous réserve d'être nécessaires aux activités d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
------------------	----------	----------	-------------------------	---------------------------

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	<p>Sous réserve de respecter une distance minimum avec les habitations existantes et les limites des zones urbaines ou à urbaniser permettant la construction de bâtiment à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distance de 50 m minimum pour les bâtiments relevant du RSD - Distance de 100 m minimum pour les bâtiments d'élevage classés au titre de l'environnement (ICPE) <p>Y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités 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.</p>
Exploitation forestière	X			

En zone Aa :**Constructions à destination d'habitation**

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions, annexes et changement de destination des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. - S'il s'agit d'une exploitation agricole, les constructions nouvelles pour les logements de fonction des chefs d'exploitation et associés dont la présence sur le site est déterminante dans la pérennité de l'activité et la gestion menée sur l'exploitation ainsi que l'hébergement des ouvriers - S'il s'agit d'une autre activité, les constructions nouvelles pour les logements utiles et liés au fonctionnement et gardiennage du site
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail		X		
Restauration		X		
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels et autres hébergements touristiques		X		
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole		X		Sous réserve de respecter une distance minimum avec les habitations existantes et les limites des zones urbaines ou à urbaniser permettant la construction de bâtiment à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> - Distance de 50 m minimum pour les bâtiments relevant du RSD - Distance de 100 m minimum pour les bâtiments d'élevage classés au titre de l'environnement (ICPE)
Exploitation forestière	X			

En zone Ap :**Constructions à destination d'habitation**

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement	X			
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels et autres hébergements touristiques	X			
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Sous réserve de ne pas pouvoir être implantés dans une autre zone
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt	X			
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière	X			

D'une manière générale, dans l'ensemble des zones « A » :

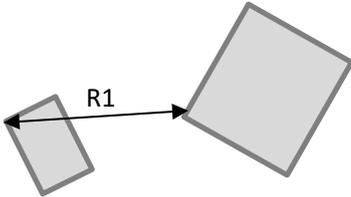
- ✓ Le stationnement isolé de caravanes est interdit.
- ✓ Certaines constructions peuvent changer de destination (se référer aux prescriptions).

A 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol et conditions d'implantations

Constructions à usage agricole et entrepôts	Hauteur et emprise au sol non règlementée.
Constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>En zone A et Aa :</u> - Pour le logement sur l'exploitation agricole (logements de fonction des chefs d'exploitation et associés dont la présence sur le site est déterminante dans la pérennité de l'activité et la gestion menée sur l'exploitation ainsi que l'hébergement des ouvriers). L'emprise au sol de la construction à usage d'habitation (nouvelle construction ou extension) est limitée à 300 m² pour l'ensemble des constructions (principale et annexes), à l'exception des piscines La construction doit se situer à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie. - Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'extension de ces constructions et leurs annexes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment principal existant et de 300 m² d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (principales et annexes) ○ Et pour les annexes et piscines : aucun point de la construction ne devra être plus éloigné de 30 m du point le plus proche du bâtiment principal (distance R1 sur le schéma ci-dessous) <p>Schéma de principe :</p>  <p>Le schéma de principe illustre la distance R1 entre un bâtiment principal (à droite) et un bâtiment annexe (à gauche). Une double flèche horizontale indique la distance R1 entre le point le plus proche du bâtiment principal et le point le plus éloigné du bâtiment annexe.</p>
Constructions et installations autorisées de manière dérogatoire	<p><u>Uniquement en zone Aa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations liées à l'exploitation agricole : emprise au sol non règlementé - Constructions et installations à destinations hôtelières et touristiques : emprise au sol maximum de 200 m² - Autres destinations autorisées : emprise au sol de 200 m² maximum

Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'emprise au sol n'est pas limitée.
---	---

Hauteur

Constructions à usage agricole et autres destinations autorisées	Hauteur non règlementée.
Constructions à usage d'habitation	Pour les constructions neuves : 6 m maximum sous sablière ou 9 m maximum au faîtage. En cas d'extensions des constructions existantes, la hauteur existante, même supérieure à celle autorisée, peut être conservée.
Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.
Exceptions	En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée. Une hauteur supérieure peut être acceptée sur justification technique.

A 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres des voies.

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Exceptions :

Une implantation différente peut être accordée :

- En cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée, même si elle ne respecte pas les règles précédentes.
- En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- Pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

A 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

2.1.4 Implantation des constructions dans la pente - Terrassements

Les constructions doivent être implantées de façon à s'adapter à la pente. Les terrassements doivent être limités au strict minimum et la création de plate-forme doit être évitée.

A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à usage agricole

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants.

Sont privilégiés :

- Les bâtiments maçonnés recouverts d'un enduit dont la teinte doit être choisie dans la palette des teintes des façades proposées pour les constructions à usage d'habitation ;
- Les bâtiments constitués d'un soubassement maçonné enduit de teinte pierre, beige ou blanc cassé et d'une ossature habillée d'un bardage en bois ou d'un bardage métallique, le bardage devant être choisi d'une couleur différente de celle du soubassement ;
- Les bâtiments constitués d'une ossature habillée d'un bardage bois ou métallique.

Pour les bâtiments de grande taille, un rythme des façades doit être recherché par l'implantation des ouvertures, en variant les couleurs du bâtiment ou en fractionnant le volume.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Autres constructions

Façades	La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront
---------	---

	<p>privilégiées.</p> <p>Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).</p>
Ouvertures	<p>Les menuiseries et volets de couleurs blanc et gris anthracite sont interdits. Il en est de même pour l'utilisation de métal réfléchissant.</p>

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux serres agricoles,
- Aux habitats touristiques insolites,
- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des caractéristiques de façades différentes sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions à usage agricole, entrepôt

Non réglementé.

Autres constructions

- ✓ Minimum 2 pentes
- ✓ Couvertures en matériaux de type tuiles canal
- ✓ Toitures plates ou monopentes tolérées sur moins de 20 % de l'emprise au sol totale du bâtiment ou pour les annexes dans leur globalité.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux habitats touristiques insolites,
- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des caractéristiques de façades différentes sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local.

L'association de végétaux est recommandée pour tous les types de clôtures.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

Les clôtures autorisées peuvent être de type :

- Clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00m ;
- Clôtures végétales composée d'essences locales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 parties situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100cm.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale doit être de 150 x 150 mm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

A 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

A 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 2.3.1 Espaces non bâtis

Constructions nouvelles à usage agricole

Quel que soit leur gabarit, les constructions doivent être accompagnées par des plantations à l'échelle du projet et adapté au contexte, par exemple (liste non limitative) :

- Implantation en appui sur une masse boisée pour les constructions de gabarit important,
- Arbres de haute tige aux abords du bâtiment,
- Haies jalonnant les chemins d'accès et entourant les aires de stockage.

A 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

A 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Dans le cas contraire, elles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude à la parcelle pour l'unité foncière concernée.

A 3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les travaux sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

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

Toute installation agricole, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

A 3.2.4 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage. Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N, correspond aux secteurs boisés, aux cours d'eau et leurs rives et aux petits bosquets et corridors « verts » ; Cette zone est une composante essentielle de la Trame Verte et Bleue.

L'évolution de l'habitat isolé est également autorisée sous conditions et les changements de destination précisés sur le règlement graphique.

Les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation doivent donc être conformes au règlement de ce dernier.

N 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, les usages du sol et destinations des constructions autorisées selon les modalités ci-après sont autorisées uniquement sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Sont autorisées : - Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. - Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.
Hébergement	X			

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels et autres hébergements touristiques	X			
Cinéma	X			

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Autorisé sous réserve de ne pas pouvoir être implanté dans une autre zone (station de pompage par exemple).
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			X	Seules sont autorisées les installations légères visant à une mise en valeur naturelle de la zone. En zone inondable, une prise en compte du risque d'inondation est obligatoire (se reporter au PPRI).
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Industrie	X			
Entrepôt	X			
Bureau	X			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

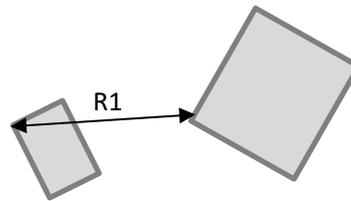
Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière			X	Autorisé en N suivant les conditions du PPRi

N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol et conditions d'implantations :

Constructions à usage sylvicole	Emprise au sol non règlementée.
Constructions à usage d'habitation	<p>Pour les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'extension de ces constructions et leurs annexes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment principal existant et de 300 m² d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (principales et annexes) ○ Et pour les annexes et piscines : aucun point de la construction ne devra être plus éloigné de 30 m du point le plus proche du bâtiment principal (distance R1 sur le schéma ci-dessous) <p>Schéma de principe :</p>  <p>Le schéma de principe montre deux formes rectangulaires grises. La plus grande est un bâtiment principal, et la plus petite est une annexe. Une double flèche horizontale entre le point le plus proche de l'annexe et le point le plus proche du bâtiment principal est étiquetée 'R1', indiquant la distance réglementaire à respecter.</p>

Constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'emprise au sol n'est pas limitée.
---	---

Hauteur :

Constructions à destination d'exploitation forestière	La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum. En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.
Equipements sportifs (mise en valeur naturelle de la zone)	La hauteur des constructions est limitée à 4 m sous sablière ou à l'acrotère et 6 mètres au faitage maximum.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Hauteur des constructions non règlementée

N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres des voies.

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Exceptions

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

N 2.1.4 Implantation des constructions dans la pente

Le bâtiment doit être implanté de façon à limiter au maximum les terrassements.

N 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.2.1 Caractéristiques des façades, ouvertures et toitures

	Caractéristiques des façades et ouvertures	Caractéristiques des toitures
Constructions à destination d'exploitation forestière	<p>Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants.</p> <p>L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.</p>	<p>La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 50%.</p> <p>En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.</p>
Equipements sportifs (mise en valeur naturelle de la zone)	Non réglementé	
Autres destinations	<p>La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier disponible en annexe en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, les teintes de beige, marron et ocre seront privilégiées.</p> <p>Les bardages en bois sont autorisés (teintes naturelles ou peint suivant une couleur choisie dans le nuancier).</p> <p>Les menuiseries et volets de couleurs blanc et gris anthracite sont interdits. Il en est de même pour l'utilisation de métal réfléchissant.</p>	<p>Minimum 2 pentes</p> <p>Couvertures en matériaux de type tuiles canal</p> <p>Toitures plates ou monopentes tolérées sur moins de 20 % de l'emprise au sol totale du bâtiment ou pour les annexes dans leur globalité.</p>

N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local.

L'association de végétaux est recommandée pour tous les types de clôtures.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

Les clôtures autorisées peuvent être de type :

- Clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00m ;
- Clôtures végétales composée d'essences locales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- Que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- Que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief, etc.).

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Si la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, sa hauteur pourra dépasser la limite maximale autorisée mais ne pourra excéder la différence de niveau entre les 2 parties situées de part et d'autre de la clôture, augmentée de 100cm.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale doit être de 150 x 150 mm.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2.50 m.

N 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

N 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

N 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe.

N 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude à la parcelle pour l'unité foncière concernée.

N 3.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les travaux sont mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

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

Toute installation agricole, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

N 3.2.4 Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départementale de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

