



ODOS

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TARBES - LOURDES - PYRENEES
COMMUNE D'ODOS (HAUTES PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3B – REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Bureau Communautaire du 20 mars 2025

PLU approuvé le 25 septembre 2019
Prescription de la modification simplifiée le 11 juillet 2024
Mise à disposition du public du 3 février 2025 au 4 mars 2025 inclus
Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 mars 2025

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20250320-06c-AI
Date de télétransmission : 26/03/2025
Date de réception préfecture : 26/03/2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
Champ d'application	5
Division du territoire en zones.....	5
Zones urbaines.....	5
Zones à urbaniser.....	6
Zones agricoles.....	6
Zones naturelles.....	6
Servitudes d'utilité publique	6
Prescriptions	6
Espaces boisés classés.....	6
Emplacements réservés (ER).....	7
Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	8
Autres prescriptions.....	9
Prise en compte des risques	10
Séismes	10
Inondation.....	10
Adaptations mineures et dérogations.....	10
Soumission à autorisation d'urbanisme	10
Patrimoine archéologique	10
Application des règles du P.L.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	11
Dispositions applicables aux lotissements.....	11
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	11
Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement	11
Définitions.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
Zones urbaines UA à vocation d'habitat – Village et quartiers anciens	16
UA 1 Usage des sols et destination des constructions.....	16
UA 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	18
UA 3 Equipements et réseaux.....	27
Zones urbaines UB à vocation d'habitat – Extensions du bourg et des quartiers anciens	30
UB 1 Usage des sols et destination des constructions.....	30
UB 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
UB 3 Equipements et réseaux.....	41
Zones urbaines UE à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics	45
UE 1 Usage des sols et destination des constructions.....	

UE 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
UE 3 Equipements et réseaux	50
Zones urbaines UY a vocation d'activités artisanales et industrielles.....	53
UY 1 Usage des sols et destination des constructions	53
UY 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
UY 3 Equipements et réseaux	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
Zones à urbaniser 1AU	65
1AU 1 Usage des sols et destination des constructions.....	65
1AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
1AU 3 Equipements et réseaux.....	76
Zones à urbaniser 2AU	80
2AU 1 Usage des sols et destination des constructions.....	80
2AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	82
Zones agricoles A.....	82
A 1 Usage des sols et destination des constructions	82
A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	85
A 3 Equipements et réseaux	92
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	95
Zones naturelles N.....	95
N 1 Usage des sols et destination des constructions	95
N 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
N 3 Equipements et réseaux	105

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

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 :

- zones UA du centre bourg, caractérisées par une implantation en ordre continu ou semi continu.

Les zones UA sont concernées :

- dans leur quasi-totalité par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) ;
- par des vestiges archéologiques pour la partie située à proximité du château ;
- en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques ;
- zones UB des extensions modernes de l'urbanisation. On distingue :
 - les secteurs UBa où les toitures doivent être couvertes de matériaux de type ardoise ;
 - les secteurs UBt où les toitures doivent être couvertes de matériaux de type tuile ;

Les zones UB sont concernées :

- en partie par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) ;
- en partie par le périmètre de protection du château de Laloubère (monument historique) ;
- en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques ;
- zones UE à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; les zones UE sont concernées :
 - en partie par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) ;
 - en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques ;
- zones UY à vocation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles où sont implantées des constructions à usage d'habitation. On distingue les secteurs UYi destinées prioritairement aux activités industrielles. Les zones UY sont concernées :
 - De façon très marginale par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) ;
 - en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser 1AU correspondent à des secteurs à vocation dominante d'habitat, services et commerces et autres activités sans source de nuisances pour le voisinage, destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. On distingue les secteurs 1AUa où les toitures doivent être couvertes de matériaux de type ardoise.

Les zones à urbaniser 2AU correspondent à des secteurs à vocation dominante d'habitat, services et commerces, pour lesquels les réseaux et voiries ne présentent pas une capacité suffisante en limite de la zone ; elles sont destinées à être ouvertes après modification ou révision du P.L.U. lorsque les travaux nécessaires sur les réseaux et voiries sont réalisés.

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.

On distingue les secteurs Ap de protection du paysage où les bâtiments agricoles sont interdits, à l'exception des serres, châssis et tunnels maraichers.

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.

On distingue :

- les secteurs Nco à vocation de réservoirs de biodiversité ;
- les secteurs Ngv, secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire sont précisées dans la pièce n°4 (Annexes) du présent P.L.U.

Elles établissent des limites au droit de propriété et d'usage du sol qui doivent être respectées par tous les travaux, aménagements, installations et constructions inscrits dans les périmètres qu'elles concernent.

PRESCRIPTIONS

Pour certaines parties de la commune, se surimposent au zonage plusieurs types de prescriptions. Le contenu des prescriptions sont décrites dans chacune des zones concernées.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont identifiés sur le plan de zonage

EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés tels que mentionnés aux articles L123-17 et L230-1 du code de l'urbanisme sont reportés et listés sur le plan de zonage.

n°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
ER01	Création liaison piétonnière (emprise 3 m)	1 124	Commune
ER02	Création d'un dispositif de stockage/infiltration des eaux pluviales - Chemin de la Croix de Suatis	512	Commune
ER03	Elargissement chemin de Lebret (emprise 5.5 m)	123	Commune
ER04	Elargissement chemin de Lebret (emprise 5.5 m)	225	Commune
ER05	Création d'un exutoire à l'aval de la parcelle AC130 vers la route de Tarbes (emprise 3m)	614	Commune
ER06	Création liaison piétonnière entre le chemin de Lebret et l'impasse du stade (emprise 3 m)	753	Commune
ER07	Contournement du bourg - tronçon Est (emprise 14 m)	16 381	Département
ER08	Elargissement RD15 - Partie Est (emprise 14 m)	4 004	Département
ER09	Création d'équipements publics	13 663	Commune
ER10	Création liaison piétonnière (emprise 3 m)	339	Commune
ER11	Création liaison piétonnière (emprise 3 m)	151	Commune
ER12	Création liaison piétonnière et fossé eaux pluviales (emprise 4 m)	869	Commune
ER13	Création fossé eaux pluviales (emprise 2.50 m / 4 m)	523	Commune
ER14	Elargissement rue de Lapassade (emprise 9 m)	140	Commune
ER15	Création fossé eaux pluviales (emprise 4 m)	443	Commune
ER16	Création chemin piétonnier (emprise 3.0 m)	688	Commune
ER17	Création chemin piétonnier (emprise 3.0 m)	355	Commune
ER18	Création voie piétonne reliant rues des Pyrénées et quartier des Peupliers (emprise 3 m)	559	Commune
ER19	Elargissement rue Montaigu zone UBa (emprise 8 m)	430	Commune
ER20	Création voie transversale reliant rues de l'Ardiden et Montaigu (emprise 8 m / 4 m)	1 788	Commune
ER21	Elargissement rue de l'Ardiden zone UBa (emprise 8 m)	220	Commune
ER22	Création voie de bouclage reliant rues de l'Ardiden et Montaigu (emprise 4 m)	458	Commune
ER23	Création voie transversale reliant rues des Pyrénées et Montaigu (emprise 4 m)	440	Commune
ER24	Création voie de désenclavement reliant la rue Hourcade et l'avenue de Lourdes (emprise 8 m / 5 m)	1135	Commune
ER25	Elargissements voies (emprise 12 m / 9 m)	3 249	Commune

n°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
ER26	Elargissement et allongement de la rue de l'Arbizon (emprise 8 m)	1139	Commune
ER27	Création fossé eaux pluviales (emprise 4 m)	588	Commune
ER28	Création liaison piétonnière (emprise 3 m)	120	Commune
ER29	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	7 536	Commune

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE OU POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Conformément aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser :

- des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Il définit alors les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifiés par le P.L.U. sont soumis à déclaration et doivent respecter les prescriptions signalées dans le règlement.

Ainsi, sont identifiés sur le plan de zonage :

Code	Type	Description	LOCALISATION
A	Eléments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)	Bois	Chataigneraie communale
B	Eléments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)	Haie	Haie de platanes le long du chemin de Beyrède Haie Lieu-dit Chemin de Juillan Haies à l'est et à l'ouest de la rue du Bois
C	Eléments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)	Arbre isolé	Platanes taillés en têtards entre la voie communale de Beyrède et le chemin de Beyrède
D	Eléments, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	Canal	

Code	Type	Description	LOCALISATION
E	Eléments, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	Lavoir	Rue du Bois
F	Eléments, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	Mur en galets	Rue de Gascogne au nord de l'impasse Notre Dame Rue Notre Dame, angle de la rue de Gascogne Rue Notre Dame, angle de la rue de Bigorre 5 rue du Bois Rue du Bois au sud du canal (côté Est) 10 rue de Gascogne Rue de Gascogne au sud de l'impasse Notre Dame Rue des Pyrénées au sud de la Petite Rue de la Traverse 17 au 21 rue du Château 29 rue du Château 22 rue des Pyrénées 30 rue des Pyrénées
F	Eléments, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	Mur en galets	47 rue des Pyrénées 51 rue des Pyrénées
G	Eléments, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	Portail de cour	7 Rue Notre Dame 10 Rue Notre Dame 6 rue du Béarn 5 rue du Bois
H	Eléments, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	Patrimoine religieux	Carrefour de la rue du Château et de la Venelle du Château Carrefour de la rue Bellevue et de la rue du Bois Carrefour du chemin de Beyrède et du chemin des Traversières Carrefour du chemin de la Croix de Suatis et de la RD15 Rue du Vignemale Oratoire Saint Roch Statue de la Vierge

AUTRES PRESCRIPTIONS

Le P.L.U. identifie localement des prescriptions particulières relatives à l'implantation des constructions :

- Recul par rapport à l'autoroute A64 : 100m à l'extérieur de l'agglomération (application de l'article art. L111-6 C.U.) ;

- Recul par rapports aux routes (5 ou 10m par rapport à la RD92, 10 m pour la RD15 et la RD921a, 10 m pour la rue du Pic du Midi) ;
- Zones non aedificandi, notées « I » sur le plan de zonage : fond de jardins situés en continuité d'espaces agricoles ou naturels ; dans les secteurs concernés, situés en zone urbaine, seules les annexes sont autorisées.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

SEISMES

La commune est classée en zone de risque sismique moyenne (niveau 4). A ce titre, les constructions devront respecter les règles antisismiques prévues par la loi.

INONDATION

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques (PPR) qui constitue une servitude d'utilité publique.

Les constructions et installations doivent donc être conformes au règlement du PPR dans les secteurs concernés.

Afin de permettre l'entretien des berges et de limiter les risques liés à l'érosion, une bande inconstructible est instaurée sur une largeur de 6 m mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau identifiés en tant que tel sur le cadastre.

ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans les limites autorisées du code de l'urbanisme.

Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles autorisées par le code de l'urbanisme.

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

SOUSSION A AUTORISATION D'URBANISME

Les clôtures, ravalement de façade et permis de démolir (dans ce dernier cas, uniquement dans les périmètres de protection des monuments historiques) sont soumis à autorisation d'urbanisme pour des raisons patrimoniales et paysagères.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R. 151-21 du code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas 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.

Cependant, les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, et le mode de gestion des parties communes ne sont pas remis en cause (article L442-9 du code de l'urbanisme).

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, mais régulièrement édifié est autorisée. Les règles inscrites dans le ou les Plan(s) 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.

DEFINITIONS

Accès

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

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

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

Clôture 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.

Clôture 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.

Clôture transparente

Les clôtures transparentes sont constituées d'éléments perméables à la vue tels que : grillage, barreaudage vertical ou horizontal. Un soubassement de faible hauteur permettant d'assurer la stabilité de la clôture est toléré

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

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.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre 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.

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.

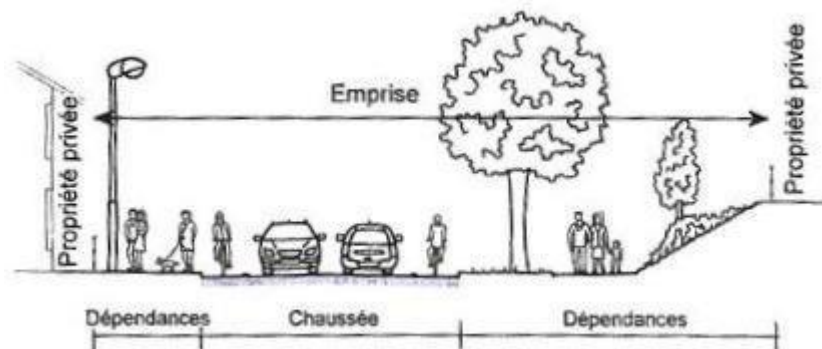
Ainsi, les terrasses de plain-pied ne sont pas constitutives d'emprise au sol, alors que les types de terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- 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 ;
- terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment.

Emprise de la voirie - Chaussée

L'emprise de la voirie correspond à la surface de terrain située entre 2 propriétés privées et affectée à la route et à ses dépendances.

La chaussée correspond à la partie de la route utilisée pour la circulation des véhicules, y compris bandes cyclables et voies réservées à certains types de véhicules.



Source : CEREMA

Extension

Est considérée comme extension dans le présent P.L.U. toute augmentation du volume et/ou de la surface d'une construction existante.

On distingue :

- Les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol
- Les extensions par augmentation de l'emprise au sol.

L'extension peut être accessible directement depuis la construction existante ou non.

Faitage

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

Limites séparatives

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

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

Sablière

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

Sous-sol

Etage dont le plancher est situé en dessous du niveau du terrain naturel.

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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;

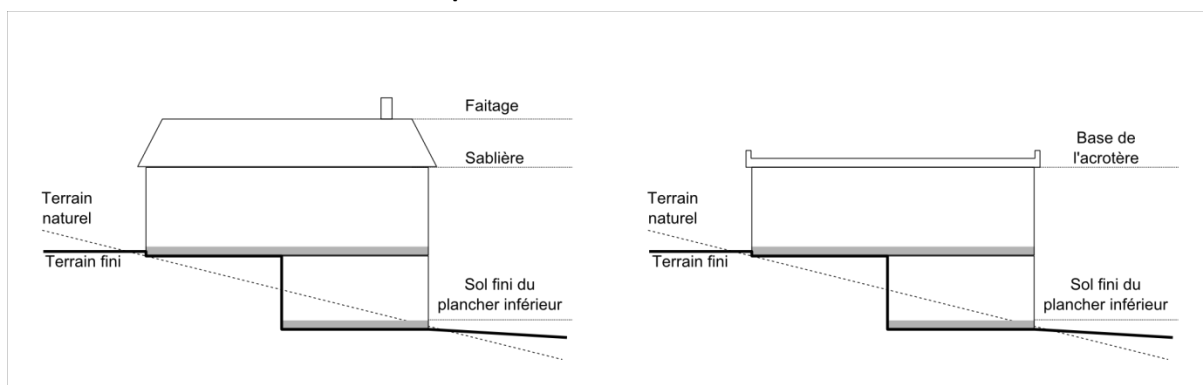
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface imperméabilisée

Sont comptabilisées comme surfaces imperméabilisées :

- la surface correspondant à la projection verticale du volume de la ou des constructions présentes ou projetées sur le terrain, tous débords et surplombs inclus ;
- la surface correspondant à la projection verticale des surfaces bétonnées ou recouvertes de matériaux imperméables tels qu'enrobés, bicouches, asphalte, pavés avec joints imperméables : piscine, terrasse, allées, etc.
- les noues et bassins tampon, ces structures ayant un rôle de réservoir).

Terrain naturel, terrain fini, sol fini du plancher inférieur



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES UA A VOCATION D'HABITAT – VILLAGE ET QUARTIERS ANCIENS

La zone UA correspond au village ancien où les constructions sont édifiées à l'alignement de la voirie, et éventuellement en semi-continu (autrement dit sur l'une des deux limites latérales) voire en continu (c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre). La préservation de ce caractère est recherchée.

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les zones UA sont situées dans leur quasi-totalité à l'intérieur du périmètre du château d'Odos, classé monument historique. Les travaux envisagés dans ces périmètres sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

De plus, elles sont concernées :

- par des vestiges archéologiques pour la partie située à proximité du château ;
- en partie par des secteurs réglementés par le plan de prévention des risques : les constructions et installations envisagées doivent être conformes au règlement de ce dernier.

UA 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UA 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve : - d'être situé à une distance minimale d'un bâtiment d'élevage en activité à la date de la demande d'autorisation : 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE) et 50 m pour les autres élevages ; - de ne pas être issu d'un changement de destination d'un local à usage de commerce ou d'activité de services situé en rez-de-chaussée. Pour les secteurs soumis à des prescriptions de type «Zones non aedificandi » notées « I » sur le plan de zonage, seules les annexes sont autorisées.

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Hébergement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à une distance minimale d'un bâtiment d'élevage en activité à la date de la demande d'autorisation : 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE) et 50 m pour les autres élevages.

Constructions et installations 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		
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
Hébergement hôtelier et touristique		X		
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Constructions et installations 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 et installations 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
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 et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Seuls sont autorisés les travaux sur les bâtiments agricoles en activité à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, et pour les bâtiments d'élevage de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés
Exploitation forestière	X			

UA 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les locaux à destination de commerce et activités de services situés en rez de chaussée ne peuvent changer de destination que vers l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma.

Ne sont concernés que les locaux à destination de commerce et activités de services en activité à la date d'approbation du présent P.L.U.

UA 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UA 2.1.1 Volumétrie et hauteur****Mode de calcul**

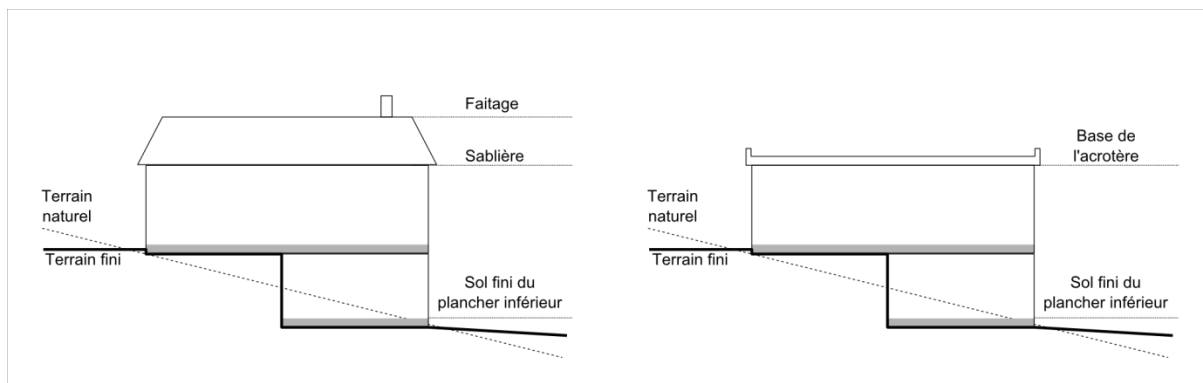
La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Niveau de la construction

En zones PI et PS du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

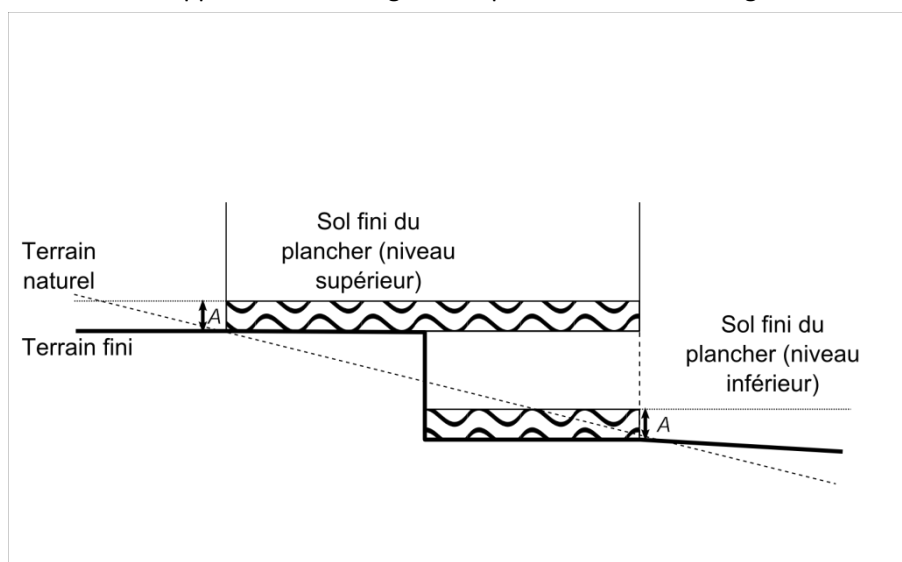
La création ou l'aménagement de sous-sol sont interdits, le sous-sol étant défini comme un étage dont le plancher est situé en dessous du niveau du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (notée A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



En zone C du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (notée A sur le schéma précédent), doit être supérieure ou égale à 0,30 m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Exceptions

Ne sont pas concernés par ces dispositions les annexes aux constructions à destination d'habitation de type piscines, abris de jardin, garages.

Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas 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.

Hauteur

Constructions nouvelles

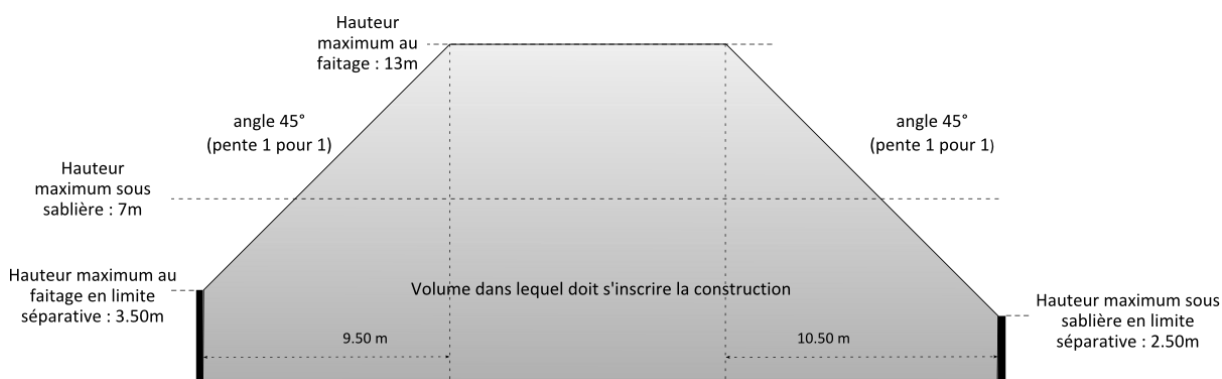
La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m sous sablière et 13 mètres au faitage maximum. , soit 1 à 2 niveaux + combles pour les constructions dont la pente de toiture est supérieure à 60 % ;
- 7 m sous sablière et 10.50 mètres au faitage maximum. , soit 1 à 2 niveaux + combles pour les constructions dont la pente de toiture est comprise entre 35 et moins de 60% ;
- 7 m à la base de l'acrotère pour les constructions dont la toiture est plate.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.

La hauteur des constructions est limitée à 2.50 m sous sablière et 3.50 m au faitage et sous acrotère sur les limites séparatives et la construction doit s'inscrire dans le volume défini par une pente de 45°, et ce quelle que soit l'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle pour une toiture dont la pente est égale à 100%, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions existantes

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Annexes

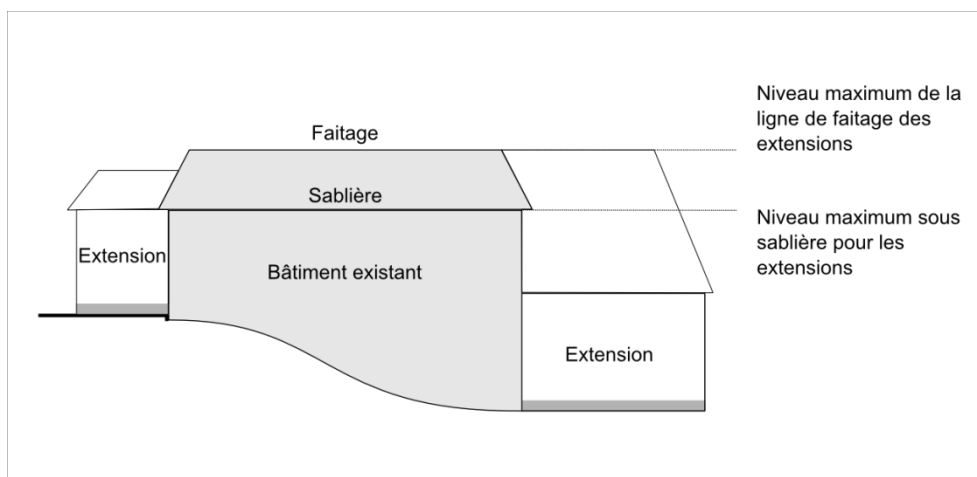
La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 13 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

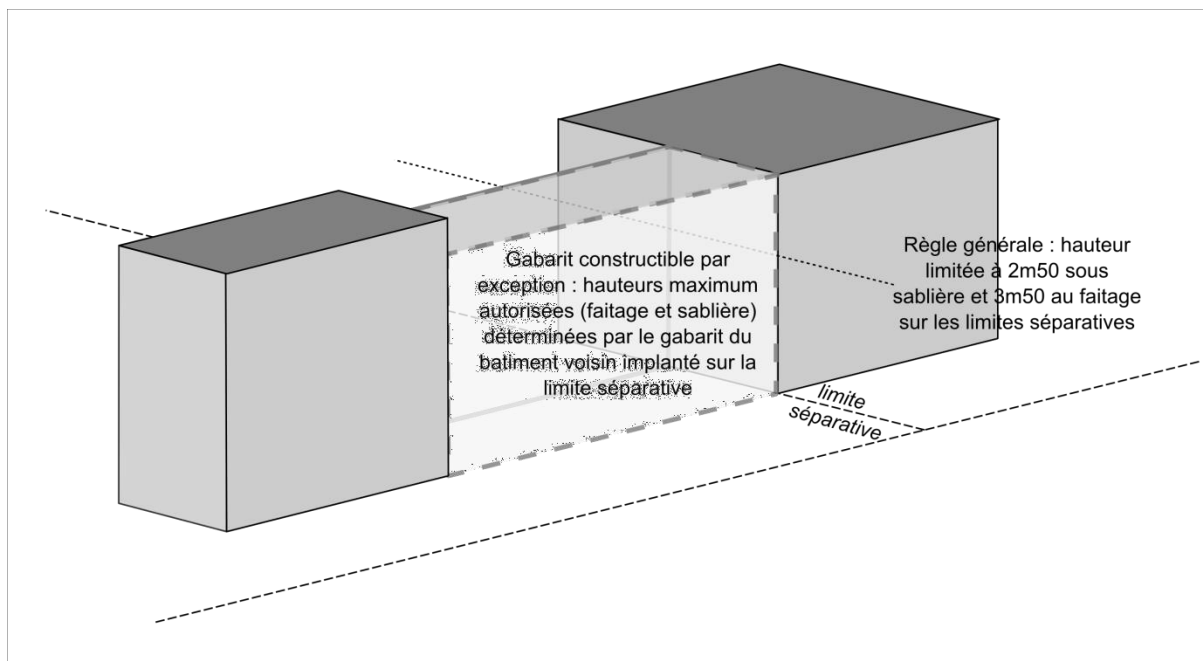


Exceptions

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

Lorsque l'extension projetée s'étend jusqu'à la limite séparative et qu'un bâtiment est implanté en limite séparative sur le fond voisin, le gabarit constructible maximum de l'extension est déterminé par la hauteur au faitage et sous sablière du bâtiment implanté sur la limite séparative au droit de l'extension projetée.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



UA 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

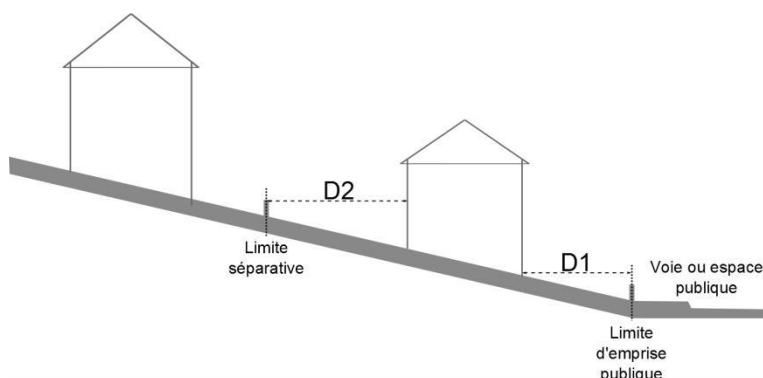
Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement d'une voie ou de l'emprise publique ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes sur la même parcelle ou sur les parcelles limitrophes en façade sur rue.

Constructions existantes

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.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines n'est pas réglementée.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée ou exigée :

- 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 réglementée.

UA 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée sur une limite séparative ou avec un recul minimum de 3 m.

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 doit être conservée.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

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 place des dispositifs de récupération des eaux pluviales, le recul étant alors limité au strict nécessaire ;
- 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.

UA 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

D'une manière générale, les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Constructions nouvelles

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, en particulier en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Exceptions

Des exceptions peuvent être accordées pour :

- les vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles des matériaux différents peuvent être autorisés ;

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des teintes ou des matériaux de façades différents sous réserve d'une justification technique.

UA 2.2.2. Caractéristiques des toitures**Constructions nouvelles**

Les types de toitures autorisés sont les suivants :

- toiture recouverte de matériaux de teinte, épaisseur et format de type ardoise, avec une pente de toit comprise entre 60 et 120% ;
- toiture recouverte de matériaux de type tuile en terre cuite de couleur noire ou grise, avec une pente de toit comprise entre 35 et 60% ;
- toiture recouverte de matériaux de type bac acier ;
- toiture terrasse.

Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

Constructions existantes

Les types de toitures autorisés sont les mêmes que ceux autorisés pour les constructions neuves.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) doivent être conservées.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et pour lesquelles une pente de toit inférieure est autorisée ;
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents peuvent être autorisés ;
- des annexes d'une largeur inférieure à 5m pour lesquelles une pente de toiture différente peut être autorisée.

Exceptions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

UA 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

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.

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.

Type de clôture

En façade sur rue, les clôtures doivent contribuer à matérialiser l'alignement ; elles peuvent être de type :

- clôture opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1.20 et 2.00 m ; les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.50 et 1.20 m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux ou d'un grillage ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m ;
- clôtures végétales.

Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être de type :

- clôture semi-opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.50 et 1.20 m, surmonté d'un grillage de couleur grise ou verte ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m ;
- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m ;
- clôtures végétales.

En limite des zones agricoles et des zones naturelles (zones A et Ap, zones N et Nco), les clôtures doivent être constituées par des haies composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), éventuellement doublées d'un grillage.

L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

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 homogène (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel.

Exceptions et cas particuliers

En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

Des caractéristiques différentes peuvent également 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.

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.

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.

UA 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 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 stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

UA 2.2.5 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Portail de cour

Les éléments techniques représentatifs des portails de cour identifiés sur le plan de zonage (piliers, couverture, portail, éléments décoratifs) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique ou pour des raisons de sécurité.

Mur en galets

L'aspect extérieur des murs en galets identifiés sur le plan de zonage doit être préservé : le revêtement par un enduit est interdit, sauf en cas de contrainte technique.

Patrimoine religieux

La structure et les éléments décoratifs des éléments de patrimoine religieux identifiés sur le plan de zonage doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

Canal

Les éléments techniques liés au fonctionnement du canal identifié sur le plan de zonage (vannes, seuil, etc.) doivent être préservés et mis en valeur.

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

UA 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière classée dans cette zone.

La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

UA 2.3.2 Espaces non bâtis

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche commencée de 50 m².

La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

UA 2.4 STATIONNEMENT

Mode de calcul

Les dimensions des places de stationnement doivent être adaptées au type de véhicules attendu.

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

Règle

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une place par tranche commencée de 80m² de surface de plancher avec au minimum 1 emplacement par logement ; Pour
- les constructions à destination de commerce et activités de services :
- commerce : une place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher ;
- hébergement hôtelier ou touristique : une place par chambre (hors stationnement du personnel) ;
- restauration : une place par tranche commencée de 15m² de surface de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
- bureaux : une place par tranche commencée de 20m² de surface de plancher ;
- industrie et entrepôt : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

Exceptions

Une dérogation 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.

UA 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur d'emprise totale de la voirie : supérieure à 8 m ;
- Largeur de chaussée : supérieure à 4 m ;
- Intégration d'un espace réservé aux modes de déplacements doux : trottoir, piste / bande cyclable.

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.

UA 3.2 DESERTE PAR LES RESEAUX

UA 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.

UA 3.2.2 Assainissement - Eaux usées

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

UA 3.2.3 Eaux pluviales

Dans la zone PI du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la présence d'une nappe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou en cas d'impossibilité technique, vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Pour toute opération projetée sur un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², une reconnaissance hydrogéologique préalable du terrain doit être réalisée selon le cahier des charges joint en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Dans le cas où l'étude hydrogéologique préalable conclut que les caractéristiques hydrogéologiques locales sont défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, les dispositions constructives à appliquer sont celles de la zone PS.

Le dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être conçu et dimensionné conformément aux prescriptions jointes en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

Dans la zone PS et dans la zone C du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau hydrographique de surface.

Les eaux pluviales doivent être dirigées :

- vers un cours d'eau,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine public,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine privé.

L'exutoire envisagé doit être localisé sur un plan cadastral et ses caractéristiques doivent être précisées : surface d'écoulement et profondeur du fond par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un exutoire en domaine privé, une convention doit être signée avec les propriétaires de l'exutoire jusqu'à son rejet dans un exutoire situé en domaine public ou dans un cours d'eau.

Pour toute construction ou aménagement, le système de collecte des eaux pluviales doit être muni d'un dispositif de stockage mis en place en amont de l'exutoire selon les modalités suivantes :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000 m² et 10000 m², le volume utile minimum du stockage est calculé sur la base de 33 l/m² minimum de surface imperméabilisée.
Le diamètre de l'exutoire en sortie du dispositif de stockage doit être supérieur ou égal à 40mm.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10000 m², ou règlementés par le code de l'environnement, les caractéristiques du ou des ouvrages de stockage doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le volume utile de stockage doit être mobilisé dans des ouvrages collectifs prenant en compte les eaux des voiries collectives et des lots individuels, sur la base des superficies suivantes :

- Les superficies totales imperméabilisées pour les lots bâtis ;
- 200 m² imperméabilisés par lot non bâti à destination d'habitation ;
- Les superficies maximales imperméabilisables pour les lots à destination autre que l'habitation.

Le ou les bassins doivent être accessibles depuis une voie de desserte collective.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

UA 3.2.4 Réseaux divers

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

Dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être posés en attente des futurs réseaux de communication numérique.

Les voies nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'éclairage public.

UA 3.2.5 Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet peut être refusé.

ZONES URBAINES UB A VOCATION D'HABITAT – EXTENSIONS DU BOURG ET DES QUARTIERS ANCIENS

Les zones urbaines UB correspondent aux quartiers contemporains d'Odos. Leur vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

On distingue :

- les secteurs UBa où les toitures doivent être couvertes de matériaux de type ardoise ;
- les secteurs UBt où les toitures doivent être couvertes de matériaux de type tuile ;

Les zones UB, UBa et UBt sont concernées :

- en partie par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) : les travaux envisagés dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- en partie par le périmètre de protection du château de Laloubère (monument historique) : les travaux envisagés dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques : les constructions et installations envisagées doivent être conformes au règlement de ce dernier ;
- en partie par le classement sonore des infrastructures de transport : les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux réglementations en vigueur.

UB 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UB 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à une distance minimale d'un bâtiment d'élevage en activité à la date de la demande d'autorisation : 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE) et 50 m pour les autres élevages. Pour les secteurs soumis à des prescriptions de type «Zones non aedificandi » notées « I » sur le plan de zonage, seules les annexes sont autorisées.
Hébergement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à une distance minimale d'un bâtiment d'élevage en activité à la date de la demande d'autorisation : 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE) et 50 m pour les autres élevages.

Constructions et installations 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		
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
Hébergement hôtelier et touristique		X		
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Constructions et installations 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 et installations 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
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Seuls sont autorisés les travaux sur les bâtiments agricoles en activité à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, et pour les bâtiments d'élevage de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés
Exploitation forestière	X			

UB 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le cas échéant, les constructions devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

A défaut d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définissant des objectifs en la matière, toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au moins un logement locatif social ou destiné à l'accession à la propriété par tranche commencée de 10 logements.

UB 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière classée en zone urbaine UB.

Exceptions

L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Niveau de la construction

En zones PI et PS du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

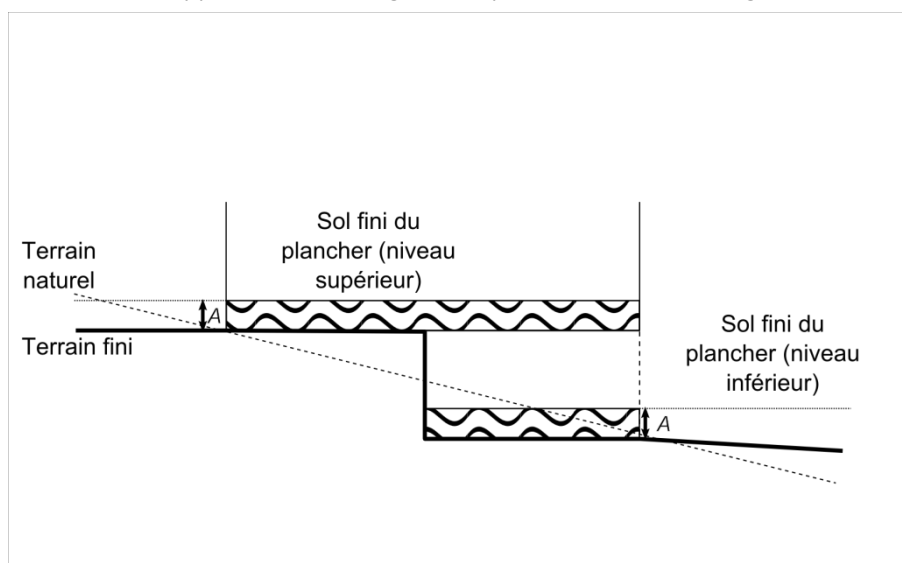
La création ou l'aménagement de sous-sol sont interdits, le sous-sol étant défini comme un étage dont le plancher est situé en dessous du niveau du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (noté A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



En zone C du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (noté A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Exceptions

Les annexes aux constructions à destination d'habitation de type piscines, abris de jardin, garages ne sont pas concernés par ces dispositions.

Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas 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.

Hauteur

Mode de calcul

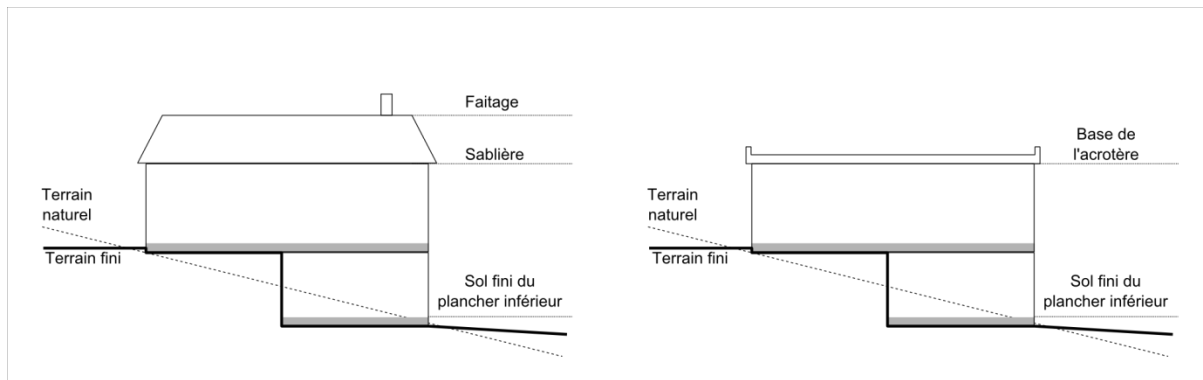
La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Constructions nouvelles

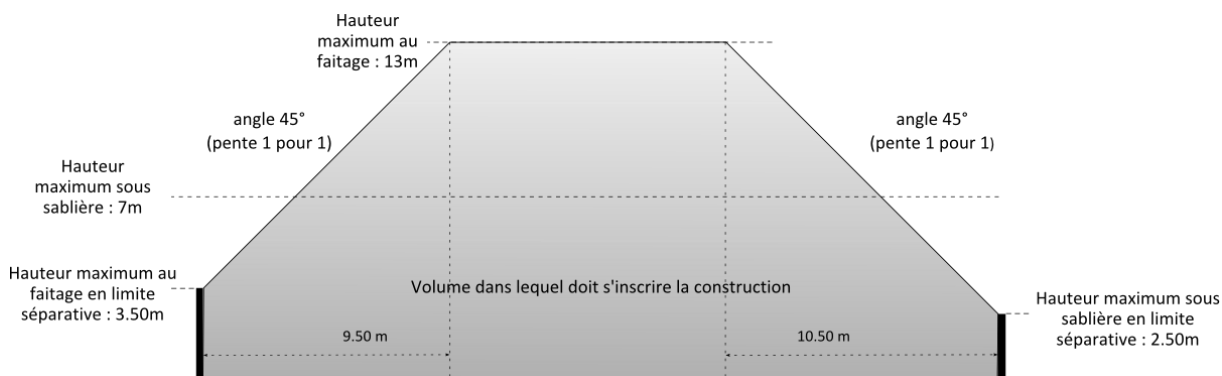
La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m sous sablière et 13 mètres au faitage maximum. , soit 1 à 2 niveaux + combles pour les constructions dont la pente de toiture est supérieure à 60 % ;
- 7 m sous sablière et 10.50 mètres au faitage maximum. , soit 1 à 2 niveaux + combles pour les constructions dont la pente de toiture est comprise entre 35 et moins de 60% ;
- 7 m à la base de l'acrotère pour les constructions dont la toiture est plate.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.

La hauteur des constructions est limitée à 2.50 m sous sablière et 3.50 m au faitage et sous acrotère sur les limites séparatives et la construction doit s'inscrire dans le volume défini par une pente de 45°, et ce quelle que soit l'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle pour une toiture dont la pente est égale à 100%, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions existantes

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Annexes

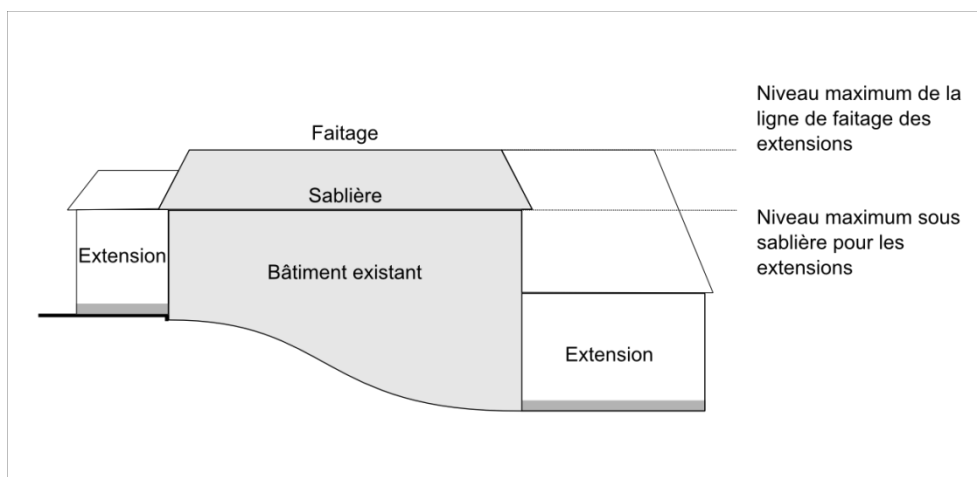
La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 13 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :

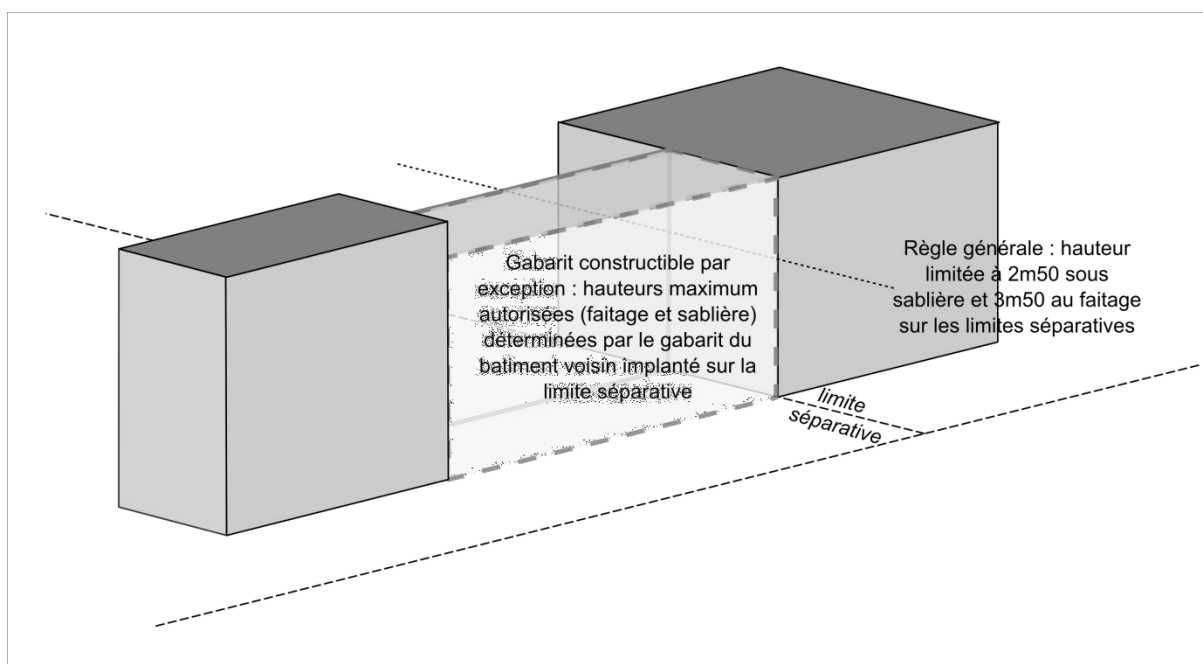


Exceptions

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

Lorsque l'extension projetée s'étend jusqu'à la limite séparative et qu'un bâtiment est implanté en limite séparative sur le fond voisin, le gabarit constructible maximum de l'extension est déterminé par la hauteur au faitage et sous sablière du bâtiment implanté sur la limite séparative au droit de l'extension projetée.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



UB 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

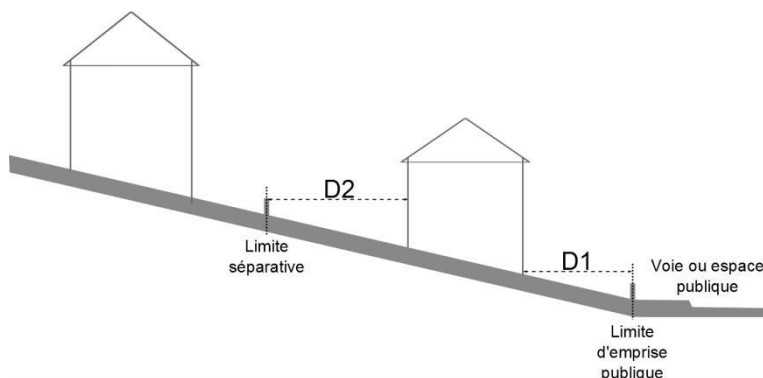
Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement d'une voie ou de l'emprise publique ;
- soit avec un recul minimum de 5m, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

Constructions existantes

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.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée ou exigée :

- 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 réglementée.

UB 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée sur une limite séparative ou avec un recul minimum de 3 m.

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 doit être conservée.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

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 règlementée.

UB 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

D'une manière générale, les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti environnant. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Constructions nouvelles

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, en particulier en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Exceptions

Des exceptions peuvent être accordées pour :

- les vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles des matériaux différents peuvent être autorisés ;

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des teintes ou des matériaux de façades différents sous réserve d'une justification technique.

UB 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

En zone UB uniquement

Les types de toitures autorisés sont les suivants :

- toiture recouverte de matériaux de teinte, épaisseur et format de type ardoise, avec une pente de toit comprise entre 60 et 120% ;
- toiture recouverte de matériaux de type tuile en terre cuite, avec une pente de toit comprise entre 35 et 60% ;
- toiture recouverte de matériaux de type bac acier ;
- toiture terrasse.

Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

En zone UBa uniquement

Les matériaux de couverture doivent être de teinte, épaisseur et format de type ardoise.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60 et 120%.

En zone UBt uniquement

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile de teinte terre cuite.

Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 60%.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) doivent être conservées.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et pour lesquelles une pente de toit inférieure est autorisée ;
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents peuvent être autorisés ;
- des annexes d'une largeur inférieure à 5m pour lesquelles une pente de toiture peut être autorisée.

Exceptions

Des pentes et des matériaux de toiture différents peuvent être admis sous réserve d'une justification technique pour :

- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions et installations à destination de commerce et activités de services ;
- les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

UB 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

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.

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.

Type de clôture

En façade sur rue et sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

En limite des zones agricoles et des zones naturelles (zones A et Ap, zones N et Nco), les clôtures doivent être constituées par des haies composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), éventuellement doublées d'un grillage.

L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

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 homogène (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel.

Exceptions et cas particuliers

En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

Des caractéristiques différentes peuvent également 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.

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.

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.

UB 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 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 stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

UB 2.2.5 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Patrimoine religieux

La structure et les éléments décoratifs des éléments de patrimoine religieux identifiés sur le plan de zonage doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

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

UB 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Arbre isolé

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ; les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence ou d'une essence comparable en termes de gabarit, implanté dans la même parcelle cadastrale.

UB 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface de l'unité foncière classée dans cette zone.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche commencée de 50 m².

La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

UB 2.4 STATIONNEMENT

Mode de calcul

Les dimensions des places de stationnement doivent être adaptées au type de véhicules attendu.

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

Règle

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une place par tranche commencée de 80m² de surface de plancher avec au minimum 1 emplacement par logement ;
- Pour les constructions à destination de commerce et activités de services :
- Commerce : une place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher ;
- Hébergement hôtelier ou touristique : une place par chambre (hors stationnement du personnel) ;
- Restauration : une place par tranche commencée de 15m² de surface de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
- Bureaux : une place par tranche commencée de 20m² de surface de plancher ;
- Industrie et entrepôt : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

Exceptions

Une dérogation 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.

UB 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur d'emprise totale de la voirie : supérieure à 8 m ;
- Largeur de chaussée : supérieure à 4 m ;
- Intégration d'un espace réservé aux modes de déplacements doux : trottoir, piste / bande cyclable.

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.

UB 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 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.

UB 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.

UB 3.2.3 Eaux pluviales

Dans la zone PI du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la présence d'une nappe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou en cas d'impossibilité technique, vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Pour toute opération projetée sur un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², une reconnaissance hydrogéologique préalable du terrain doit être réalisée selon le cahier des charges joint en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Dans le cas où l'étude hydrogéologique préalable conclut que les caractéristiques hydrogéologiques locales sont défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, les dispositions constructives à appliquer sont celles de la zone PS.

Le dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être conçu et dimensionné conformément aux prescriptions jointes en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

Dans la zone PS et dans la zone C du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau hydrographique de surface.

Les eaux pluviales doivent être dirigées :

- vers un cours d'eau,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine public,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine privé.

L'exutoire envisagé doit être localisé sur un plan cadastral et ses caractéristiques doivent être précisées : surface d'écoulement et profondeur du fond par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un exutoire en domaine privé, une convention doit être signée avec les propriétaires de l'exutoire jusqu'à son rejet dans un exutoire situé en domaine public ou dans un cours d'eau.

Pour toute construction ou aménagement, le système de collecte des eaux pluviales doit être muni d'un dispositif de stockage mis en place en amont de l'exutoire selon les modalités suivantes :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000 m² et 10000 m², le volume utile minimum du stockage est calculé sur la base de 33 l/m² minimum de surface imperméabilisée.

Le diamètre de l'exutoire en sortie du dispositif de stockage doit être supérieur ou égal à 40mm.

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10000 m², ou règlementés par le code de l'environnement, les caractéristiques du ou des ouvrages de stockage doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le volume utile de stockage doit être mobilisé dans des ouvrages collectifs prenant en compte les eaux des voiries collectives et des lots individuels, sur la base des superficies suivantes :

- Les superficies totales imperméabilisées pour les lots bâtis ;
- 200 m² imperméabilisés par lot non bâti à destination d'habitation ;
- Les superficies maximales imperméabilisables pour les lots à destination autre que l'habitation.

Le ou les bassins doivent être accessibles depuis une voie de desserte collective.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

UB 3.2.4 Réseaux divers

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

Dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être posés en attente des futurs réseaux de communication numérique.

Les voies nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'éclairage public.

UB 3.2.5 Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet peut être refusé.

ZONES URBAINES UE A VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les zones UE sont destinées à accueillir principalement des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elles sont concernées :

- en partie par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) : les travaux envisagés dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques : les constructions et installations envisagées doivent être conformes au règlement de ce dernier.

UE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve : d'être nécessaire à la surveillance ou au fonctionnement des constructions et installations présentes dans la zone ; de permettre la réalisation de logements communaux.
Hébergement		X		

Constructions et installations 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			
Hébergement hôtelier et touristique	X			
Cinéma	X			

Constructions et installations 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		

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
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 et installations 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 et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

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

UE 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

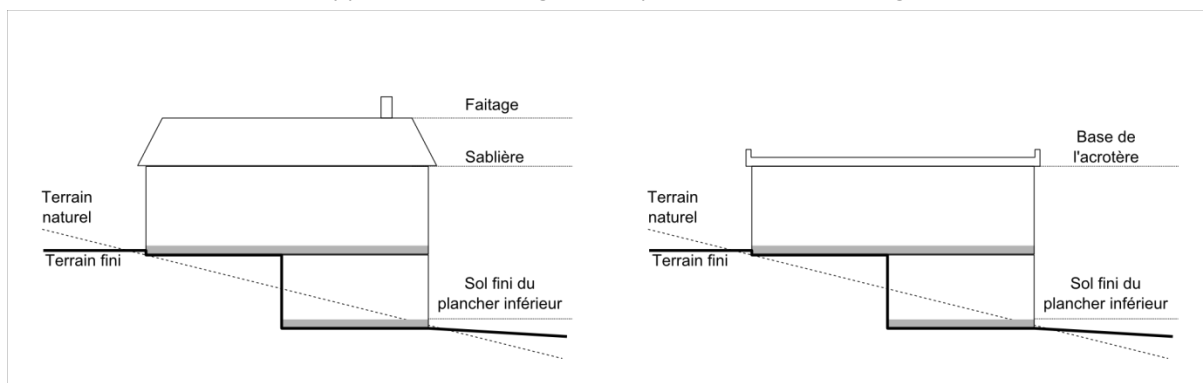
La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



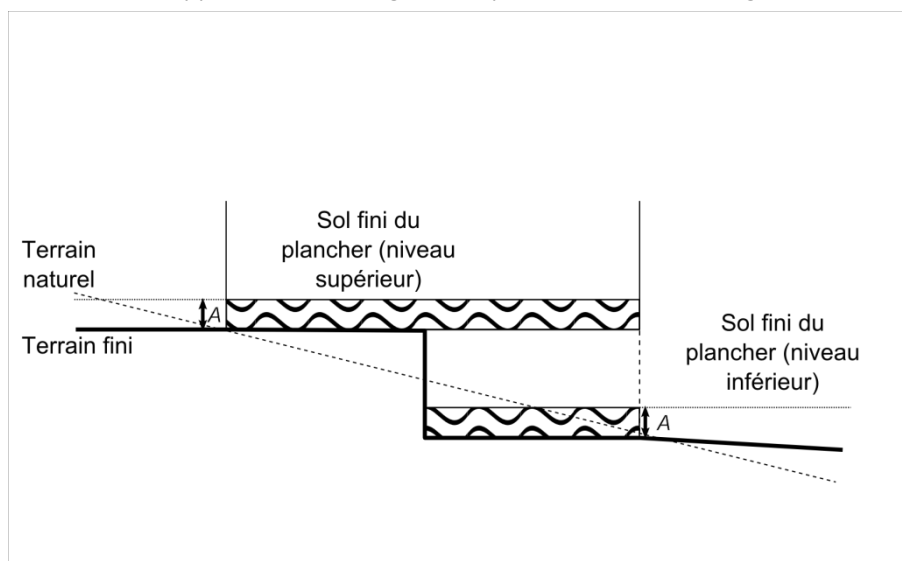
Niveau de la construction

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (noté A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Exceptions

Les annexes aux constructions à destination d'habitation de type piscines, abris de jardin, garages ne sont pas concernés par ces dispositions.

Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas 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.

Hauteur

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

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

La hauteur au faitage ou à l'acrotère est limitée à 10 mètres maximum.

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Une hauteur supérieure peut être acceptée sur justification technique.

Exceptions

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

UE 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

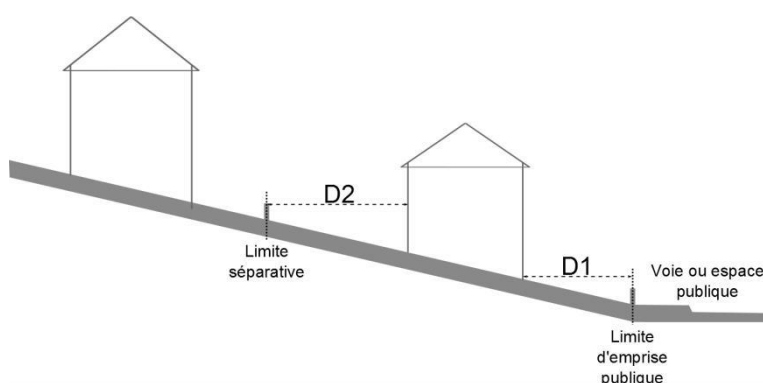
Pour les projets dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Règles

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

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

Non réglementé.

UE 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Pour les projets dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Règles

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

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

Non réglementé.

UE 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

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

Non réglementé.

UE 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

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

Non réglementé.

UE 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

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.

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.

Type de clôture

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB.

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

Non réglementé.

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.

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.

UE 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 être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la toiture, non visible depuis la voie sauf en cas d'impossibilité technique. Dans la mesure du possible, ils doivent 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 stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

UE 2.2.5 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Canal

Les éléments techniques liés au fonctionnement du canal identifié sur le plan de zonage (vannes, seuil, etc.) doivent être préservés et mis en valeur.

UE 2.4 STATIONNEMENT

Mode de calcul

Les dimensions des places de stationnement doivent être adaptées au type de véhicules attendu.

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

Règle

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

Exceptions

Une dérogation 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.

UE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 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 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.

UE 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 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.

UE 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.

UE 3.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau hydrographique de surface.

Les eaux pluviales doivent être dirigées :

- vers un cours d'eau,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine public,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine privé.

L'exutoire envisagé doit être localisé sur un plan cadastral et ses caractéristiques doivent être précisées : surface d'écoulement et profondeur du fond par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un exutoire en domaine privé, une convention doit être signée avec les propriétaires de l'exutoire jusqu'à son rejet dans un exutoire situé en domaine public ou dans un cours d'eau.

Pour toute construction ou aménagement, le système de collecte des eaux pluviales doit être muni d'un dispositif de stockage mis en place en amont de l'exutoire selon les modalités suivantes :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000 m² et 10000 m², le volume utile minimum du stockage est calculé sur la base de 33 l/m² minimum de surface imperméabilisée.
Le diamètre de l'exutoire en sortie du dispositif de stockage doit être supérieur ou égal à 40mm.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10000 m², ou règlementés par le code de l'environnement, les caractéristiques du ou des ouvrages de stockage doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le volume utile de stockage doit être mobilisé dans des ouvrages collectifs prenant en compte les eaux des voiries collectives et des lots individuels, sur la base des superficies suivantes :

- Les superficies totales imperméabilisées pour les lots bâtis ;
- 200 m² imperméabilisés par lot non bâti à destination d'habitation ;
- Les superficies maximales imperméabilisables pour les lots à destination autre que l'habitation.

Le ou les bassins doivent être accessibles depuis une voie de desserte collective.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

UE 3.2.4 Réseaux divers

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

Dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être posés en attente des futurs réseaux de communication numérique.

UE 3.2.5 Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet peut être refusé.

ZONES URBAINES UY A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Les zones UY correspondent aux secteurs destinés en priorité aux commerces et activités de services, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, bien qu'on y trouve des constructions à usage d'habitation. On distingue les secteurs UYi destinées aux activités industrielles et entrepôts.

Les zones UY sont concernées :

- en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques : les constructions et installations envisagées doivent être conformes au règlement de ce dernier ;
- en partie par le classement sonore des infrastructures de transport : les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux réglementations en vigueur.

UY 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DANS LA ZONE UY UNIQUEMENT

Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Sont autorisés : - les logements nouveaux sous réserve d'être nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des constructions et installations présentes dans la zone ; - les extensions et annexes des logements existants.
Hébergement	X			

Constructions et installations 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		
Hébergement hôtelier et touristique		X		
Cinéma		X		

Constructions et installations 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 et installations 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
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

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

DANS LA ZONE UYI UNIQUEMENT**Constructions et installations à destination d'habitation**

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Sont autorisés : - les logements nouveaux sous réserve d'être nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des constructions et installations présentes dans la zone ; - les extensions et annexes des logements existants.
Hébergement	X			

Constructions et installations 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			
Hébergement hôtelier et touristique	X			
Cinéma	X			

Constructions et installations 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			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			

Constructions et installations 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 et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

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

UY 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Mode de calcul

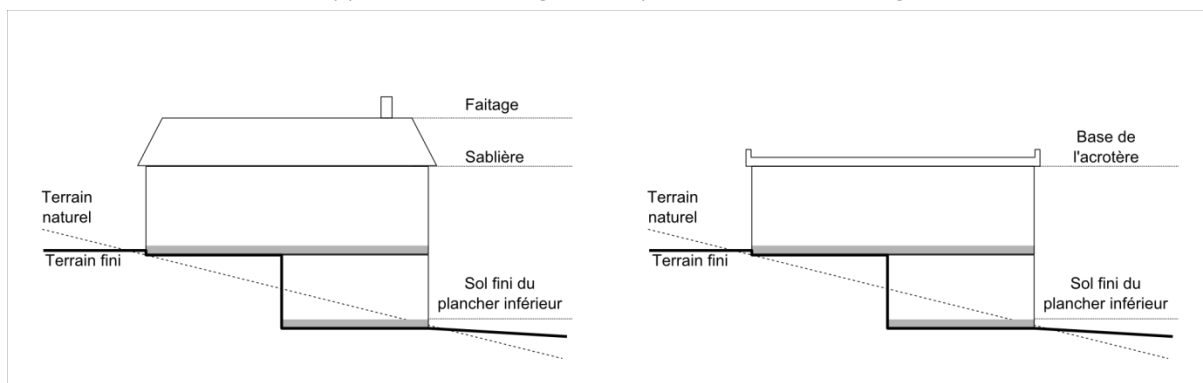
La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Niveau de la construction

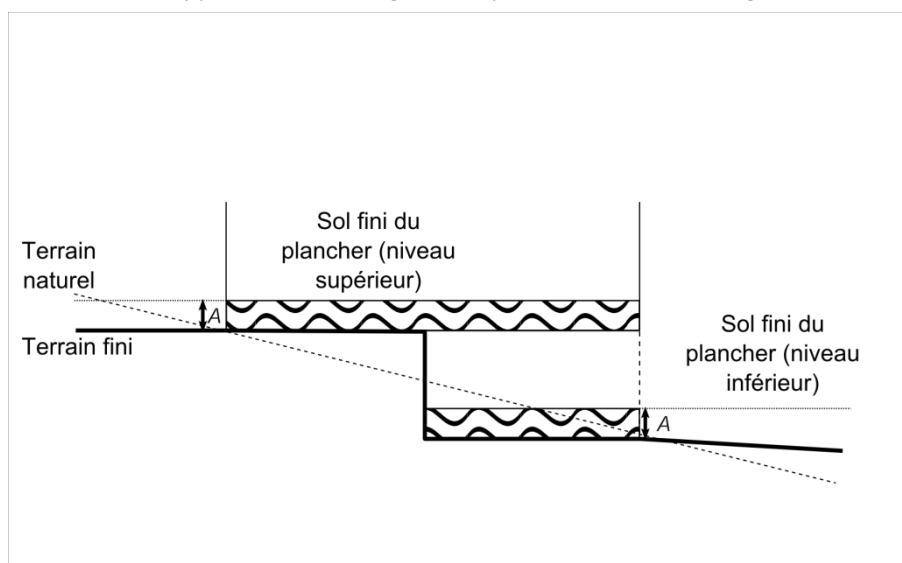
La création ou l'aménagement de sous-sol sont interdits, le sous-sol étant défini comme un étage dont le plancher est situé en dessous du niveau du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (noté A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Exceptions

Les annexes aux constructions à destination d'habitation de type piscines, abris de jardin, garages ne sont pas concernés par ces dispositions.

Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas 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.

Hauteur

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Autres constructions

Constructions nouvelles

La hauteur au faîtage ou à la base de l'acrotère est limitée à 15 mètres maximum.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.

La hauteur des constructions est limitée à 2.50 m sous sablière et 3.50 m au faîtage et sous acrotère sur les limites séparatives et la construction doit s'inscrire dans le volume défini par une pente de 45°, et ce quelle que soit l'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives.

Constructions existantes

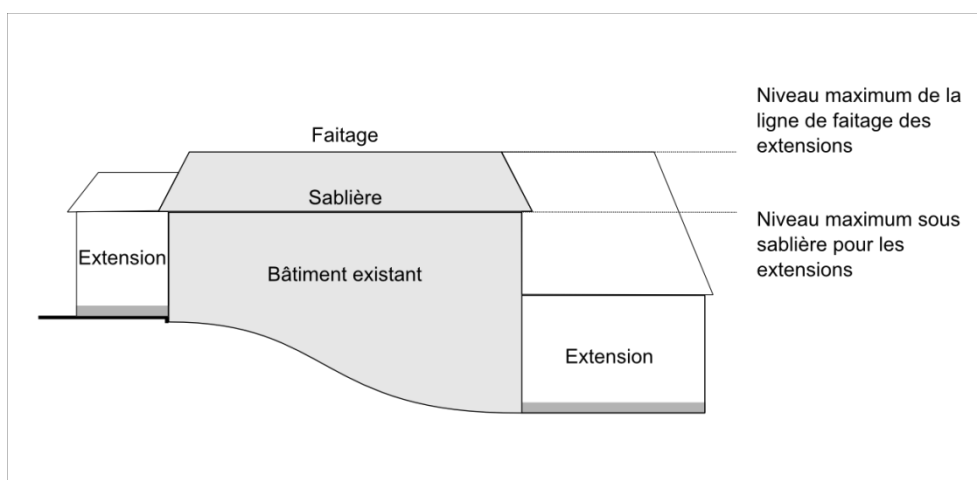
En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Extensions

La hauteur au faîtage est limitée à 15 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Exceptions

Une hauteur supérieure peut être acceptée sur justification technique.

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

UY 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

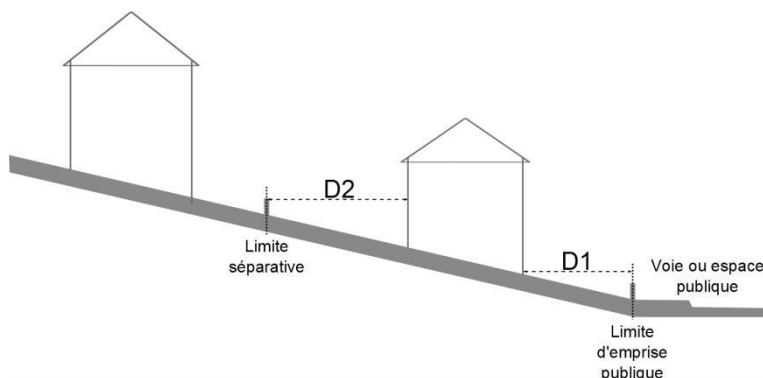
Mode de calcul

Sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Dépôts

Les dépôts de toute nature doivent respecter un recul de 10 mètres minimum.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux avec un recul minimum de 5m, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

Constructions existantes

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.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Exceptions

De plus, 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.

UY 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Dépôts

Les dépôts de toute nature doivent respecter un recul de 10 mètres minimum.

Constructions nouvelles, extensions et annexes

Toute construction nouvelle doit être implantée sur une limite séparative ou avec un recul minimum de 5 m de la limite séparative.

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 doit être conservée.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

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.

UY 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UY 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures****Constructions à destination d'habitation**

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Autres constructions

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

UY 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Constructions à destination d'habitation**

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Autres constructions

Non réglementé

UY 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

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.

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.

Type de clôture**Constructions à destination d'habitation**

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Autres constructions

Non réglementé

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.).

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.

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.

UY 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 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.

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

UY 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

Autres constructions

Non règlementé

UY 2.3.2 Espaces non bâtis

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche commencée de 50 m².

La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

UY 2.4 STATIONNEMENT

Mode de calcul

Les dimensions des places de stationnement doivent être adaptées au type de véhicules attendu.

Règle

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

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une place par tranche commencée de 80m² de surface de plancher avec au minimum 1 emplacement par logement ;
- Pour les constructions à destination de commerce et activités de services :
- commerce : une place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher ;
- hébergement hôtelier ou touristique : une place par chambre (hors stationnement du personnel) ;
- restauration : une place par tranche commencée de 15m² de surface de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
- bureaux : une place par tranche commencée de 20m² de surface de plancher ;
- industrie et entrepôt : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

UY 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UY 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur d'emprise totale de la voirie : supérieure à 8 m ;
- Largeur de chaussée : supérieure à 4 m ;
- Intégration d'un espace réservé aux modes de déplacements doux : trottoir, piste / bande cyclable.

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.

UY 3.2 DESERTE PAR LES RESEAUX

UY 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.

UY 3.2.1 Assainissement - Eaux usées

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

UY 3.2.1 Eaux pluviales

Dans la zone PI du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la présence d'une nappe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou en cas d'impossibilité technique, vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Pour toute opération projetée sur un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², une reconnaissance hydrogéologique préalable du terrain doit être réalisée selon le cahier des charges joint en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Dans le cas où l'étude hydrogéologique préalable conclut que les caractéristiques hydrogéologiques locales sont défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, les dispositions constructives à appliquer sont celles de la zone PS.

Le dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être conçu et dimensionné conformément aux prescriptions jointes en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

Dans la zone PS et dans la zone C du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau hydrographique de surface.

Les eaux pluviales doivent être dirigées :

- vers un cours d'eau,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine public,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine privé.

L'exutoire envisagé doit être localisé sur un plan cadastral et ses caractéristiques doivent être précisées : surface d'écoulement et profondeur du fond par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un exutoire en domaine privé, une convention doit être signée avec les propriétaires de l'exutoire jusqu'à son rejet dans un exutoire situé en domaine public ou dans un cours d'eau.

Pour toute construction ou aménagement, le système de collecte des eaux pluviales doit être muni d'un dispositif de stockage mis en place en amont de l'exutoire selon les modalités suivantes :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000 m² et 10000 m², le volume utile minimum du stockage est calculé sur la base de 33 l/m² minimum de surface imperméabilisée.
Le diamètre de l'exutoire en sortie du dispositif de stockage doit être supérieur ou égal à 40mm.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10000 m², ou règlementés par le code de l'environnement, les caractéristiques du ou des ouvrages de stockage doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le volume utile de stockage doit être mobilisé dans des ouvrages collectifs prenant en compte les eaux des voiries collectives et des lots individuels, sur la base des superficies suivantes :

- Les superficies totales imperméabilisées pour les lots bâtis ;
- 200 m² imperméabilisés par lot non bâti à destination d'habitation ;
- Les superficies maximales imperméabilisables pour les lots à destination autre que l'habitation.

Le ou les bassins doivent être accessibles depuis une voie de desserte collective.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

UY 3.2.4 Réseaux divers

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

UY 3.2.5 Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet peut être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser 1AU correspondent à des secteurs à vocation dominante d'habitat, services et commerces, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen termes.

On distingue les secteurs 1AUa où les toitures doivent être couvertes de matériaux de type ardoise.

Les zones 1AU et 1AUa sont concernées :

- en partie par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) : les travaux envisagés dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- en partie par le périmètre de protection du château de Laloubère (monument historique) : les travaux envisagés dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques : les constructions et installations envisagées doivent être conformes au règlement de ce dernier ;
- en partie par le classement sonore des infrastructures de transport : les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux réglementations en vigueur.

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ou ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Ce point est précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) relatives à chacune des zones 1AU identifiées sur le plan de zonage.

1AU 1USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations à destination d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à une distance minimale d'un bâtiment d'élevage en activité à la date de la demande d'autorisation : 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE) et 50 m pour les autres élevages.
Hébergement			X	Autorisé sous réserve d'être situé à une distance minimale d'un bâtiment d'élevage en activité à la date de la demande d'autorisation : 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE) et 50 m pour les autres élevages.

Constructions et installations 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		
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
Hébergement hôtelier et touristique		X		
Cinéma			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Constructions et installations 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		
Équipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public		X		

Constructions et installations 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
Entrepôt			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
Centre de congrès et d'exposition	X			

Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière

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

1AU 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le cas échéant, les constructions devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

A défaut d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au moins un logement locatif social ou destiné à l'accession à la propriété par tranche commencée de 10 logements.

1AU 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière classée en zone à urbaniser.

Exceptions

L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Niveau de la construction

En zones PI et PS du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

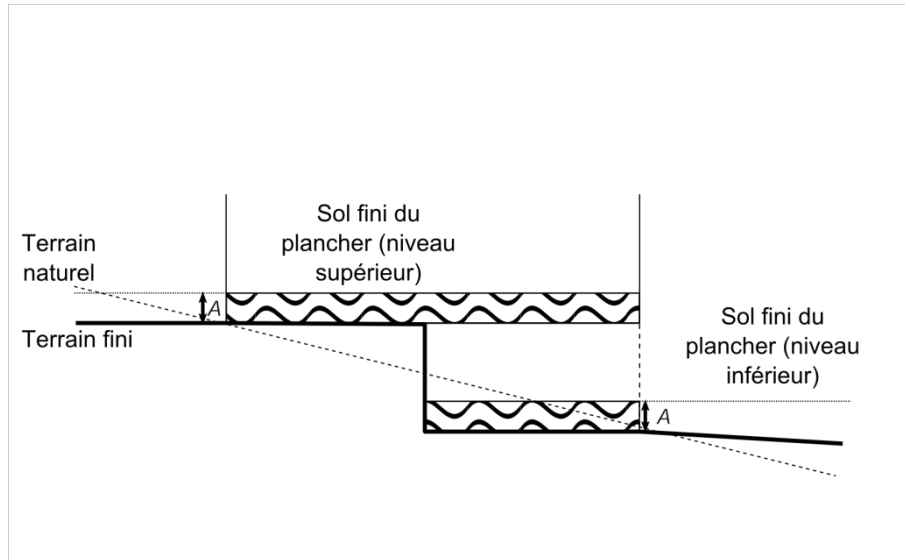
La création ou l'aménagement de sous-sol sont interdits, le sous-sol étant défini comme un étage dont le plancher est situé en dessous du niveau du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (noté A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



En zone C du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (noté A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Exceptions

Les annexes aux constructions à destination d'habitation de type piscines, abris de jardin, garages ne sont pas concernés par ces dispositions.

Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas 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.

Hauteur

Mode de calcul

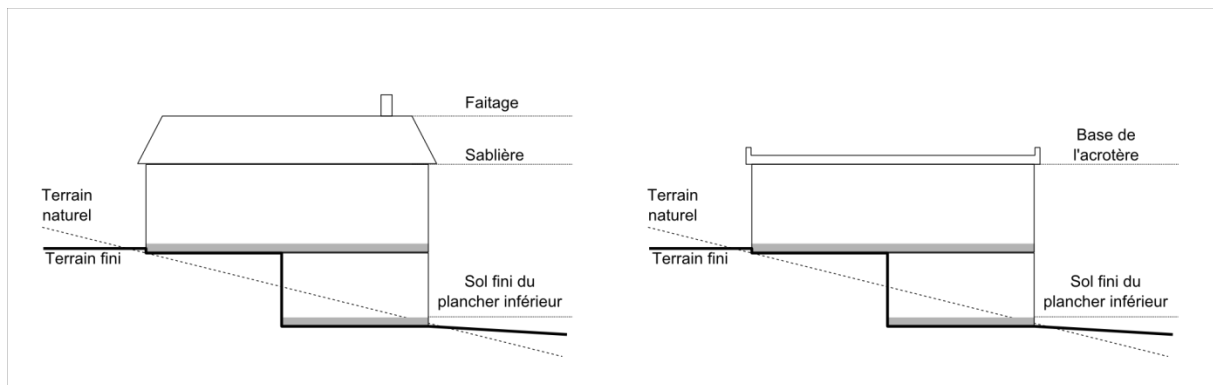
La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Constructions nouvelles

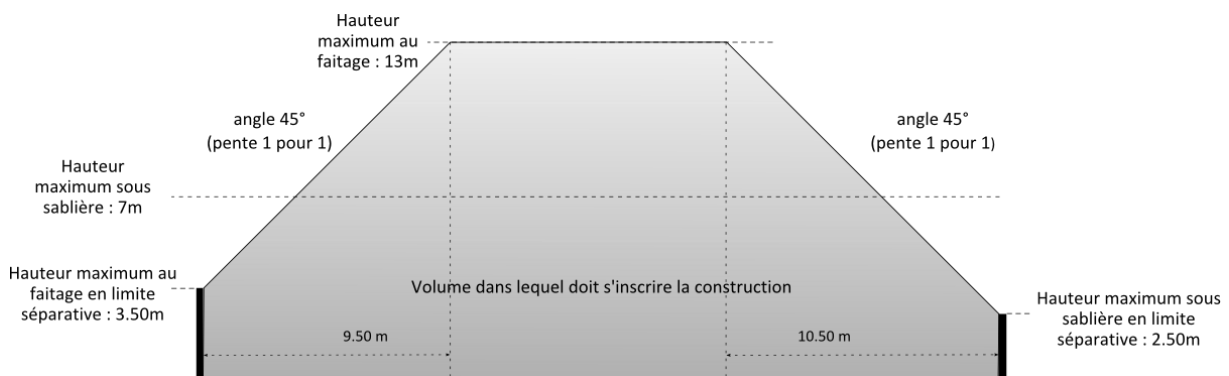
La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m sous sablière et 13 mètres au faitage maximum, soit 1 à 2 niveaux + combles pour les constructions dont la pente de toiture est supérieure à 60 % ;
- 7 m sous sablière et 10.50 mètres au faitage maximum, soit 1 à 2 niveaux + combles pour les constructions dont la pente de toiture est comprise entre 35 et moins de 60% ;
- 7 m à la base de l'acrotère pour les constructions dont la toiture est plate.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.

La hauteur des constructions est limitée à 2.50 m sous sablière et 3.50 m au faitage et sous acrotère sur les limites séparatives et la construction doit s'inscrire dans le volume défini par une pente de 45°, et ce quelle que soit l'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle pour une toiture dont la pente est égale à 100%, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions existantes

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Annexes

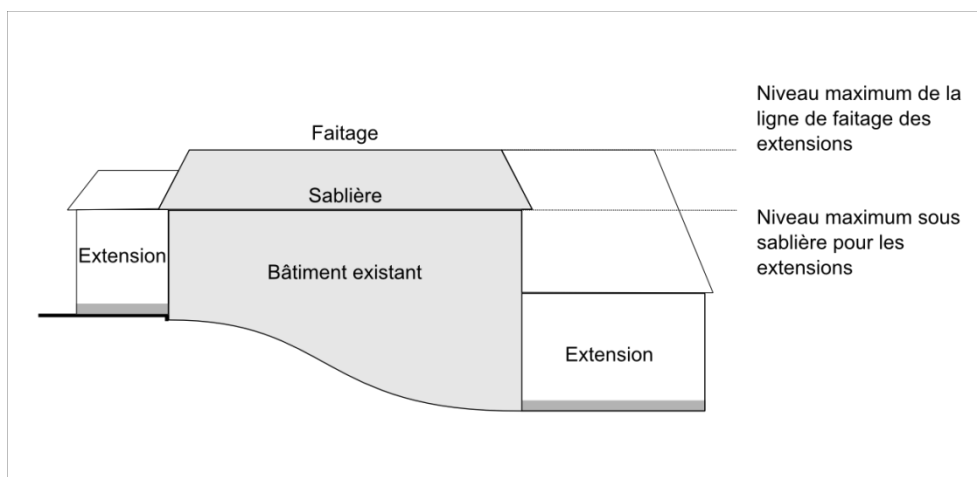
La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 13 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :

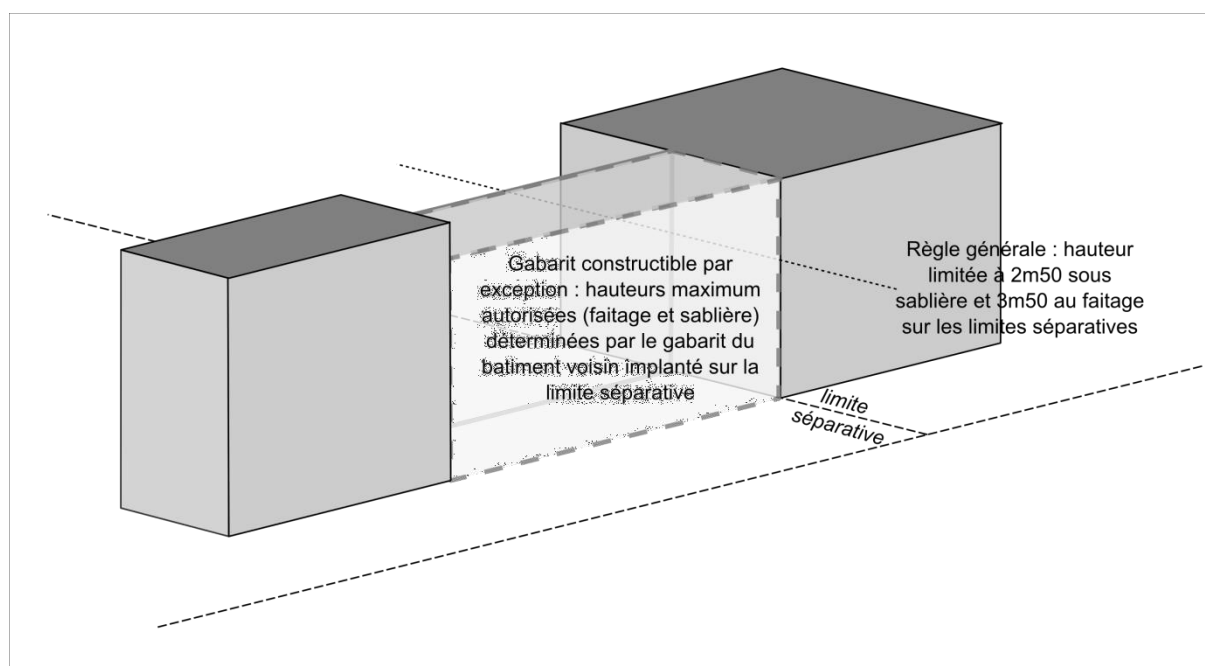


Exceptions

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

Lorsque l'extension projetée s'étend jusqu'à la limite séparative et qu'un bâtiment est implanté en limite séparative sur le fond voisin, le gabarit constructible maximum de l'extension est déterminé par la hauteur au faitage et sous sablière ou acrotère du bâtiment implanté sur la limite séparative au droit de l'extension projetée.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



1AU 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le cas échéant, les constructions devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

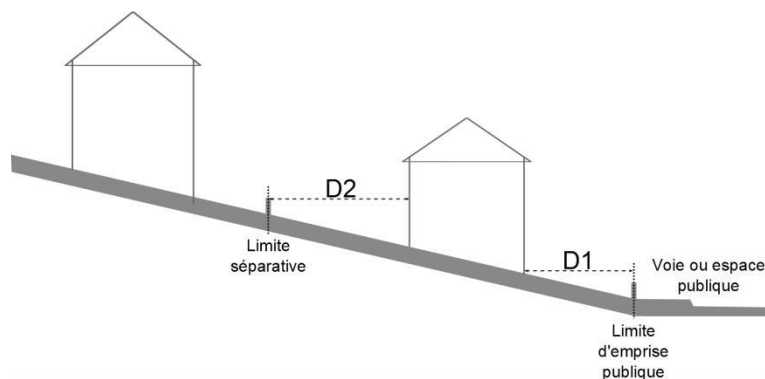
Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement d'une voie ou de l'emprise publique ;
- soit avec un recul minimum de 5m, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

Constructions existantes

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.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée ou exigée :

- 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 réglementée.

1AU 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le cas échéant, les constructions devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Mode de calcul

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée sur une limite séparative ou avec un recul minimum de 3 m.

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 doit être conservée.

A défaut, les règles relatives aux constructions nouvelles s'appliquent.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

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.

1AU 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

D'une manière générale, les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti environnant. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Constructions nouvelles

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, en particulier en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Exceptions

Des exceptions peuvent être accordées pour :

- les vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles des matériaux différents peuvent être autorisés ;

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des teintes ou des matériaux de façades différents sous réserve d'une justification technique.

1AU 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Constructions nouvelles**En zone 1AU uniquement

Les types de toitures autorisés sont les suivants :

- toiture recouverte de matériaux de teinte, épaisseur et format de type ardoise, avec une pente de toit comprise entre 60 et 120% ;
- toiture recouverte de matériaux de type tuile en terre cuite de couleur noire ou grise, avec une pente de toit comprise entre 35 et 60% ;
- toiture recouverte de matériaux de type bac acier ;
- toiture terrasse.

Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

En zone 1AUa uniquement

Les matériaux de couverture doivent être de teinte, épaisseur et format de type ardoise.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60 et 120%.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) doivent être conservées.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et pour lesquelles une pente de toit inférieure est autorisée ;
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents peuvent être autorisés ;
- des annexes d'une largeur inférieure à 5m pour lesquelles une pente de toiture peut être autorisée.

Exceptions

Des pentes et des matériaux de toiture différents peuvent être admis sous réserve d'une justification technique pour :

- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions et installations à destination de commerce et activités de services ;
- les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

1AU 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

Le cas échéant, les constructions devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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.

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.

Type de clôture

En façade sur rue et sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

En limite des zones agricoles et des zones naturelles (zones A et Ap, zones N et Nco), les clôtures doivent être constituées par des haies composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), éventuellement doublées d'un grillage.

L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

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 homogène (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel.

Exceptions et cas particuliers

En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

Des caractéristiques différentes peuvent également 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.

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.

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.

1AU 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 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.

1AU 2.2.5 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Mur en galets

L'aspect extérieur des murs en galets identifiés sur le plan de zonage doit être préservé : le revêtement par un enduit est interdit, sauf en cas de contrainte technique.

1AU 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les éléments paysagers de type fontaine identifiés sur le plan de zonage, les éléments techniques représentatifs de l'usage de la construction (bassin et autres éléments de maçonnerie) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

1AU 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Le cas échéant, les aménagements devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface de l'unité foncière classée dans cette zone.

La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

1AU 2.3.3 Espaces non bâtis

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche commencée de 50 m².

La plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

1AU 2.4 STATIONNEMENT

Le cas échéant, les aménagements devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Mode de calcul

Les dimensions des places de stationnement doivent être adaptées au type de véhicules attendu.

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

Règle

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

La création d'emplacements privés non clos (« parking du midi ») est recommandée.

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une place par tranche commencée de 80m² de surface de plancher avec au minimum 1 emplacement par logement ;
- Pour les constructions à destination de commerce et activités de services :
 - commerce : une place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher ;
 - hébergement hôtelier ou touristique : une place par chambre (hors stationnement du personnel) ;
 - restauration : une place par tranche commencée de 15m² de surface de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
 - bureaux : une place par tranche commencée de 20m² de surface de plancher ;
 - industrie et entrepôt : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

Exceptions

Une dérogation 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.

1AU 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le cas échéant, les voies nouvelles et les accès devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur d'emprise totale de la voirie : supérieure à 8 m ;
- Largeur de chaussée : supérieure à 4 m ;
- Intégration d'un espace réservé aux modes de déplacements doux : trottoir, piste / bande cyclable.

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.

1AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 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.

1AU 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.

1AU 3.2.3 Eaux pluviales

Le cas échéant, les aménagements devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Dans la zone PI du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la présence d'une nappe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou en cas d'impossibilité technique, vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Pour toute opération projetée sur un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², une reconnaissance hydrogéologique préalable du terrain doit être réalisée selon le cahier des charges joint en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Dans le cas où l'étude hydrogéologique préalable conclut que les caractéristiques hydrogéologiques locales sont défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, les dispositions constructives à appliquer sont celles de la zone PS.

Le dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être conçu et dimensionné conformément aux prescriptions jointes en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

Dans la zone PS et dans la zone C du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau hydrographique de surface.

Les eaux pluviales doivent être dirigées :

- vers un cours d'eau,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine public,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine privé.

L'exutoire envisagé doit être localisé sur un plan cadastral et ses caractéristiques doivent être précisées : surface d'écoulement et profondeur du fond par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un exutoire en domaine privé, une convention doit être signée avec les propriétaires de l'exutoire jusqu'à son rejet dans un exutoire situé en domaine public ou dans un cours d'eau.

Pour toute construction ou aménagement, le système de collecte des eaux pluviales doit être muni d'un dispositif de stockage mis en place en amont de l'exutoire selon les modalités suivantes :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000 m² et 10000 m², le volume utile minimum du stockage est calculé sur la base de 33 l/m² minimum de surface imperméabilisée.
Le diamètre de l'exutoire en sortie du dispositif de stockage doit être supérieur ou égal à 40mm.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10000 m², ou règlementés par le code de l'environnement, les caractéristiques du ou des ouvrages de stockage doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le volume utile de stockage doit être mobilisé dans des ouvrages collectifs prenant en compte les eaux des voiries collectives et des lots individuels, sur la base des superficies suivantes :

- Les superficies totales imperméabilisées pour les lots bâtis ;
- 200 m² imperméabilisés par lot non bâti à destination d'habitation ;
- Les superficies maximales imperméabilisables pour les lots à destination autre que l'habitation.

Le ou les bassins doivent être accessibles depuis une voie de desserte collective.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

1AU 3.2.4 Réseaux divers

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

Dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être posés en attente des futurs réseaux de communication numérique.

Les voies nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'éclairage public.1AU 3.2.5

Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet peut être refusé.

ZONES A URBANISER 2AU

Les zones à urbaniser 2AU correspondent à des secteurs à vocation dominante d'habitat, services et commerces, pour lesquels les réseaux et voiries ne présentent pas une capacité suffisante en limite de la zone ; elles sont destinées à être ouvertes après modification ou révision du P.L.U. lorsque les travaux nécessaires sur les réseaux et voiries sont réalisés.

2AU 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celles à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2AU 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 2.1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 2.1.1 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

Le cas échéant, les constructions devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Type de clôture

En façade sur rue et sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

En limite des zones agricoles et des zones naturelles (zones A et Ap, zones N et Nco), les clôtures doivent être constituées par des haies composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), éventuellement doublées d'un grillage.

L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

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 homogène (teinte, relief, etc.).

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel.

Exceptions et cas particuliers

En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

Des caractéristiques différentes peuvent également 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.

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.

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.

2AU 2.2 STATIONNEMENT

Le cas échéant, les aménagements devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Mode de calcul

Le nombre et les dimensions des places de stationnement doivent être adaptés au type de véhicules attendu.

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

Règle

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

Exceptions

Une dérogation 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.

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.

Les zones A et Ap sont concernées :

- en partie par le périmètre de protection du château d'Odos (monument historique) : les travaux envisagés dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- en partie par le périmètre de protection du château de Laloubère (monument historique) : les travaux envisagés dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- en partie par des secteurs règlementés par le plan de prévention des risques : les constructions et installations envisagées doivent être conformes au règlement de ce dernier.
- en partie par le classement sonore des infrastructures de transport : les bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux réglementations en vigueur.

On distingue les secteurs Ap de protection du paysage où tous les bâtiments sont interdits à l'exception des serres, châssis et tunnels maraichers.

A1 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, pastorale 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 ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées : <u>En zone A et Ap</u> : Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement. <u>En zone A uniquement</u> : Les constructions nouvelles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et à condition d'être situées à moins de 50m des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique liée à la topographie
Stationnement isolé des caravanes	X			
Hébergement	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Artisanat et commerce de détail			X	En zone A uniquement : Commerce de détail exclusivement et sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et dans le prolongement de l'acte de production
Restauration			X	En zone A uniquement, sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et dans le prolongement de l'acte de production
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hébergement hôtelier et touristique	X			
Cinéma	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET 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	Autorisés en zone A Autorisés en zone Ap uniquement sous réserve de ne 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			
Autres équipements recevant du public	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE
En zone A

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 bâtiments à destination d'habitation : - Distance de 100 m minimum pour les bâtiments d'élevage classés au titre de l'environnement (ICPE) - Distance de 50 m minimum pour les autres bâtiments d'élevage.
Exploitation forestière	X			

En zone Ap

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole			X	Seules sont autorisés les bâtiments et installations agricoles de type serres, châssis et tunnels destinés à la production de cultures sous-abri.
Exploitation forestière	X			

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

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

Les piscines et leur local technique ne sont pas pris en compte dans la surface et le nombre d'annexe.

Constructions à destination d'exploitation agricole

Emprise au sol non règlementée

Autres constructions

Constructions nouvelles

L'emprise au sol des constructions autres qu'à destination d'exploitation agricole, y compris annexes et extensions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

La superficie de plancher créée est limitée à 200m².

Extensions

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment initial (surface mesurée à la date d'approbation du présent document et selon définition du code de l'urbanisme).

Annexes

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50m² (surface cumulée de l'ensemble des annexes rattachées au même bâtiment principal).

Exceptions

L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Niveau de la construction

En zones PI et PS du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

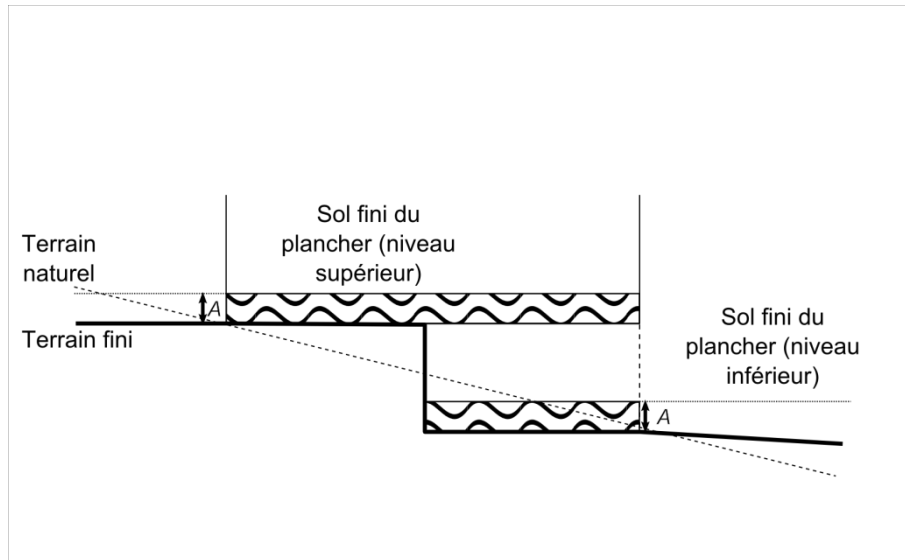
La création ou l'aménagement de sous-sol sont interdits, le sous-sol étant défini comme un étage dont le plancher est situé en dessous du niveau du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (notée A sur le schéma suivant) doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



En zone C du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (notée A sur le schéma précédent), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Exceptions

Ne sont pas concernés par ces dispositions :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les annexes aux constructions à destination d'habitation de type piscines, abris de jardin, garages.

Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas 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.

Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

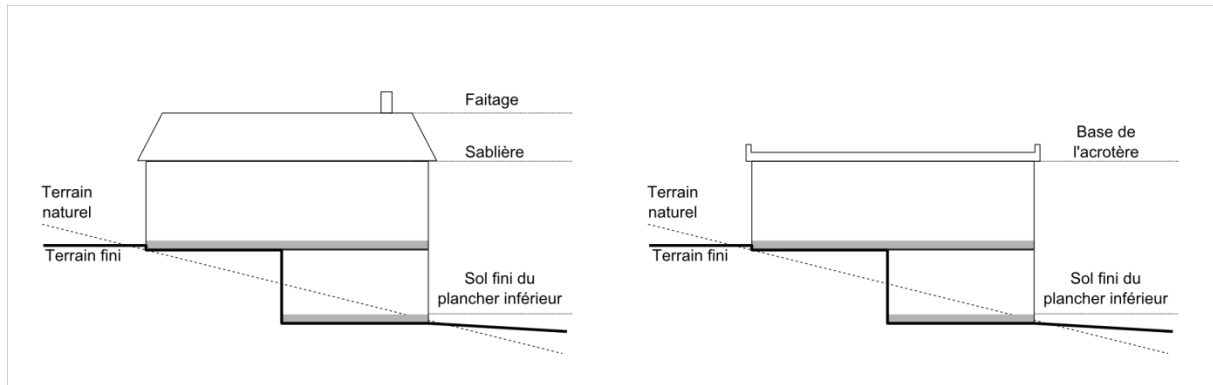
La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Constructions à vocation d'exploitation agricole

- En zone Ap uniquement :

La hauteur est limitée à 4m pour les serres, châssis et tunnels.

- En zone A uniquement :

La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum.

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Une hauteur supérieure peut être acceptée sur justification technique.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Exceptions

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

A 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

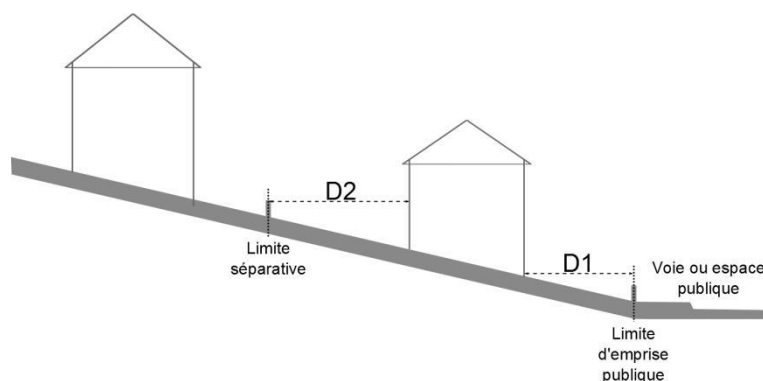
Mode de calcul

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions à vocation d'exploitation agricole

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.

Un recul supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité.

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.

Autres constructionsConstructions nouvelles - Extensions - Annexes

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.

Constructions existantes

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 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.

A 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives**Mode de calcul**

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions à vocation d'exploitation agricoleConstructions nouvelles

Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de gabarit important doivent être dans la mesure du possible implantées en appui sur une masse boisée.

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 doit être conservée.

Autres constructionsConstructions nouvelles, extensions et annexes

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 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 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.

A 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Mode de calcul

La distance est comptée horizontalement de tout point du premier bâtiment au point le plus proche du second bâtiment.

Annexes

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à vocation d'exploitation agricole

- En zone A uniquement :

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

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

- En zone Ap uniquement :

Les matériaux utilisés doivent être transparents ou translucides.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas 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 vocation d'exploitation agricole

La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 50%.

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.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux serres, châssis et tunnels agricoles,
- aux bâtiments d'élevage qui peuvent présenter des pentes et des matériaux de toiture différents pour des considérations techniques liées au bien-être animal,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

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.

Clôtures liées aux constructions à vocation d'exploitation agricole

Non réglementé

Clôtures liées aux autres constructions

En façade sur rue, les clôtures peuvent être de type :

- clôture transparente (grillage, clôture en bois, etc.), dont l'aspect doit être en cohérence avec l'environnement proche ;
- clôtures végétales, sous réserve d'être implantées à une distance suffisante pour permettre leur entretien et ne pas déborder sur l'emprise du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Sur les limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80

L'emploi de clôtures de type panneaux en bois ou matériaux composite est interdit.

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

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 homogène (teinte, relief, etc.).

Exceptions et cas particuliers

En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

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.

Autour des constructions et installations 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 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 2.2.5 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Lavoir

Les éléments techniques représentatifs du lavoir identifié sur le plan de zonage et de son usage (matériau et aspect des façades et du sol, du bassin, des planches de lavage, etc.) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique ou pour des raisons de sécurité.

Patrimoine religieux

La structure et les éléments décoratifs des éléments de patrimoine religieux identifiés sur le plan de zonage doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

Canal

Les éléments techniques liés au fonctionnement du canal identifié sur le plan de zonage (vannes, seuil, etc.) doivent être préservés et mis en valeur.

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

A 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Haies

Pour les éléments de paysage de type « haies » identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé. L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

Arbre isolé

Pour les éléments de paysage de type « arbre isolé », les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence ou d'une essence comparable en termes de gabarit, implanté dans la même parcelle cadastrale.

A 2.3.2 Espaces non bâtis

Constructions nouvelles à vocation d'exploitation agricole

Les constructions de gabarit important doivent être accompagnées par des plantations à l'échelle du projet : arbres de haute tige aux abords du bâtiment, haies jalonnant les chemins d'accès et entourant les aires de stockage.

On favorisera la plantation d'essences locales. L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

A 2.4 STATIONNEMENT

Mode de calcul

Les dimensions des places de stationnement doivent être adaptées au type de véhicules attendu.

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

Règle

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

Exceptions

Une dérogation 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.

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

Dans la zone PI du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la présence d'une nappe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou en cas d'impossibilité technique, vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Pour toute opération projetée sur un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², une reconnaissance hydrogéologique préalable du terrain doit être réalisée selon le cahier des charges joint en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Dans le cas où l'étude hydrogéologique préalable conclut que les caractéristiques hydrogéologiques locales sont défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, les dispositions constructives à appliquer sont celles de la zone PS.

Le dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être conçu et dimensionné conformément aux prescriptions jointes en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Toute installation, 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.

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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

Dans la zone PS et dans la zone C du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau hydrographique de surface.

Les eaux pluviales doivent être dirigées :

- vers un cours d'eau,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine public,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine privé.

L'exutoire envisagé doit être localisé sur un plan cadastral et ses caractéristiques doivent être précisées : surface d'écoulement et profondeur du fond par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un exutoire en domaine privé, une convention doit être signée avec les propriétaires de l'exutoire jusqu'à son rejet dans un exutoire situé en domaine public ou dans un cours d'eau.

Pour toute construction ou aménagement, le système de collecte des eaux pluviales doit être muni d'un dispositif de stockage mis en place en amont de l'exutoire selon les modalités suivantes :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000 m² et 10000 m², le volume utile minimum du stockage est calculé sur la base de 33 l/m² minimum de surface imperméabilisée.

Le diamètre de l'exutoire en sortie du dispositif de stockage doit être supérieur ou égal à 40mm.

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10000 m², ou règlementés par le code de l'environnement, les caractéristiques du ou des ouvrages de stockage doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

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.

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée pour les constructions à destination d'habitation, de commerces ou de restauration : 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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

A 3.2.4. Défense incendie

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départemental 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.

On distingue :

- Les secteurs Ngv de taille et capacités d'accueil limités, destinés aux terrains familiaux et aires d'accueil des gens du voyage ;
- les secteurs Nco à vocation de réservoirs de biodiversité.
- le secteur Npv dédié aux installations de production d'énergie photovoltaïque respectant les valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par le Plan de Prévention des Risques doivent 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, pastorale 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 ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Interdit en zone N et Nco Autorisé sous conditions en zone Ngv : Seules sont autorisées les constructions, extensions et annexes des bâtiments d'habitation sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement
Stationnement isolé des caravanes			X	Interdit en zone N et Nco Autorisé en zone Ngv
Hébergement	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES 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			

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Hébergement hôtelier et touristique	X			
Cinéma	X			

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET 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 dans les zones N et Ngv Autorisé dans la zone Nco sous réserve de ne 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 de la zone
Autres équipements recevant du public			X	Dans la zone Ngv uniquement : seules sont autorisées les constructions et installations liées aux aires d'accueil des gens du voyage

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES 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 ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière			X	Autorisé en zone N Interdit en zone Ngv Constructions autorisées en zone Nco uniquement sous réserve de ne pouvoir être implantées dans une zone naturelle N, pour des raisons techniques ou de propriété foncière

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***Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

Constructions à destination d'exploitation forestière

Emprise au sol non règlementée

Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

En zone Ngv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80m² par construction ou par logement, y compris annexes à l'exception des piscines

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Emprise au sol non règlementée

Niveau de la constructionEn zones PI et PS du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

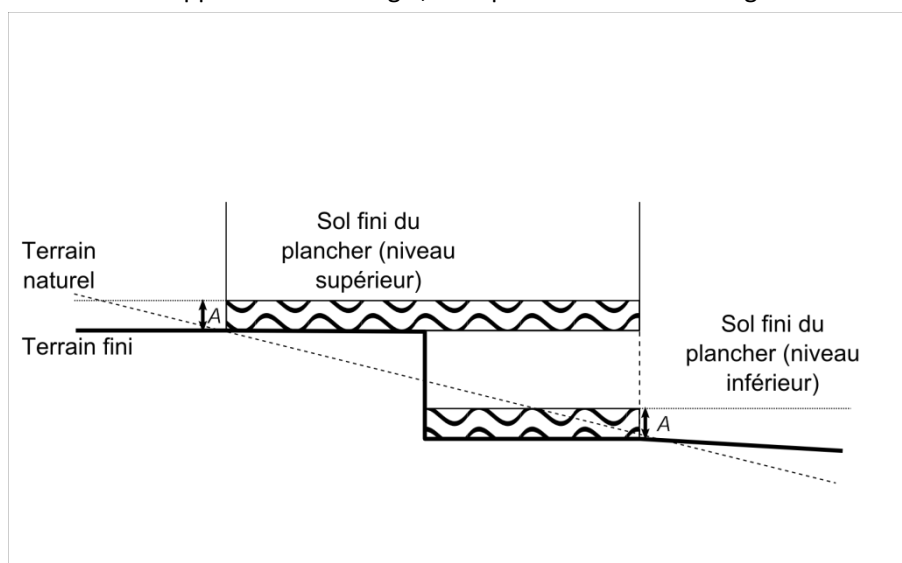
La création ou l'aménagement de sous-sol sont interdits, le sous-sol étant défini comme un plancher situé en dessous du niveau du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (notée A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



En zone C du schéma directeur des eaux pluviales uniquement :

L'aménagement est réalisé de manière à éviter l'introduction des eaux ruisselantes provenant de la voie publique ou collective de desserte.

La différence de niveau entre le sol fini du plancher de chaque niveau et le terrain fini au droit de la construction (notée A sur le schéma suivant), doit être supérieure ou égale à 0.30m.

Un relevé topographique terrestre du terrain du projet pourra être demandé ; il devra alors être rattaché au NGF, et réalisé sur la base de 50 points levés par hectare.

Exceptions

Les constructions à destination d'exploitation forestière et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation de type piscines, abris de jardin, garages ne sont pas concernés par ces dispositions.

Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas 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.

Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

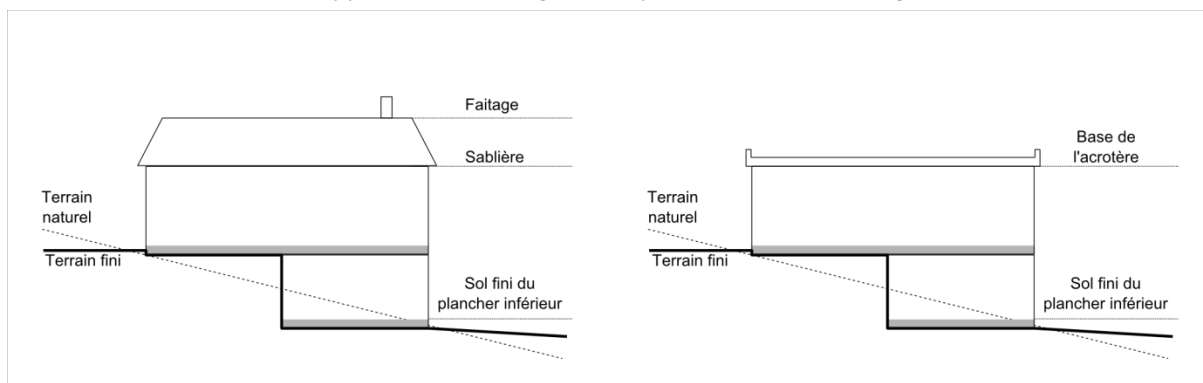
La hauteur sous sablière correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau pris au-dessous de la sablière.

La hauteur au faitage correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et le niveau supérieur de la toiture.

La hauteur sous acrotère correspond à la distance verticale mesurée entre le niveau du sol fini du plancher inférieur de la construction et la base de l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.



Constructions à destination d'exploitation forestière

Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum.

Constructions existantes

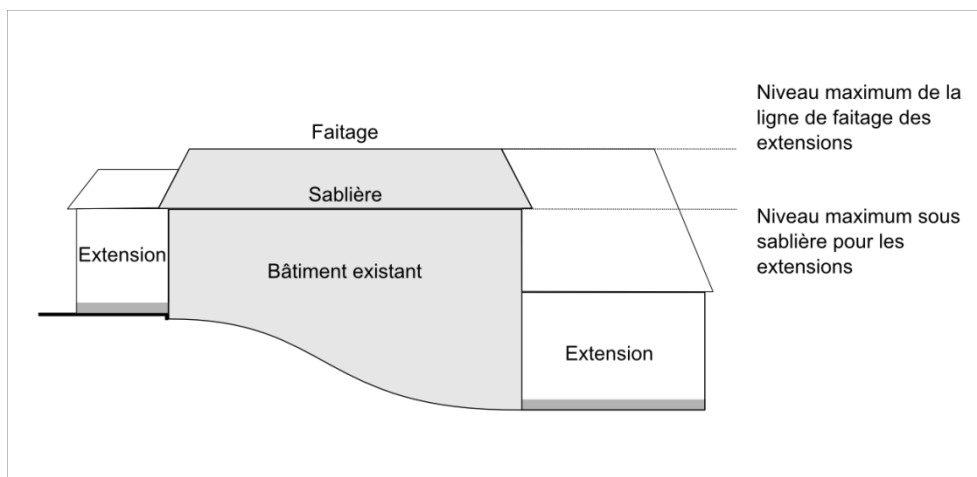
En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 10 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière ou de l'acrotère de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

Constructions nouvelles

La hauteur des constructions est limitée à 4 m sous sablière ou à l'acrotère et 6 mètres au faitage maximum, soit 1 niveau + combles.

Annexes

La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

La hauteur au faîtage est limitée à 6 mètres maximum pour les extensions par surélévation totale ou partielle, ou par affouillement de sol.

Pour les extensions par augmentation de l'emprise au sol, le niveau pris au-dessous de la sablière de l'extension et le niveau supérieur de la toiture de l'extension ne peuvent être supérieurs à ceux du bâtiment existant.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Hauteur des constructions non réglementée

N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

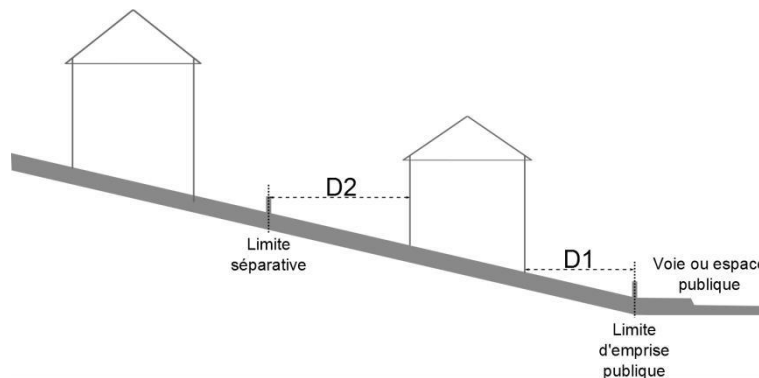
Mode de calcul

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Le schéma suivant illustre l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire :



Constructions à destination d'exploitation forestière

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.

Un recul supérieur peut être imposé pour des raisons de sécurité.

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.

Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

Constructions nouvelles - Extensions - Annexes

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 3 m d'une voie ou de l'emprise publique.

Constructions existantes

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.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation non règlementée.

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

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions à destination d'exploitation forestière

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 doit être conservée.

Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

Constructions nouvelles, extensions et annexes

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 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 doit être conservée.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation non règlementée.

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

N 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Mode de calcul

La distance est comptée horizontalement de tout point du premier bâtiment au point le plus proche du second bâtiment.

Annexes des constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

N 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures*****Constructions à destination d'exploitation forestière***

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

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

Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

N 2.2.2 Caractéristiques des toitures***Constructions à destination d'exploitation forestière***

La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 50%.

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.

Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles applicables en zone UB pour les constructions de même destination.

N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Dans les zones identifiées par le PPR, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPR.

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

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 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.

Constructions à destination d'exploitation forestière en zone Nco uniquement

D'une manière générale, les clôtures doivent permettre la circulation de la faune sauvage.

Les clôtures végétales de type haie constituée par des essences locales variées sont privilégiées. Les clôtures peuvent également être de type clôtures de type barbelé, en bois, électriques ou végétales présentant un

espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1.30 mètre.

L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

Constructions à destination d'habitation et d'autres équipements recevant du public

En façade sur rue, les clôtures peuvent être de type :

- clôture transparente composées d'un grillage éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20cm ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m ;
- clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage, composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), sous réserve d'être implantées à une distance suffisante pour permettre leur entretien et ne pas déborder sur l'emprise du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Sur les limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80

- clôtures transparentes composées d'un grillage éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20cm ;
- clôtures végétales composées d'essences particulières à la région (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.), éventuellement doublées d'un grillage.

L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

Autres constructions

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80.

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 homogène (teinte, relief, etc.).

Exceptions

En cas de réfection ou de reconstruction d'une clôture existante, les caractéristiques existantes de la clôture (type, matériaux et teinte) peuvent être conservées.

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 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 2.2.5 Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Patrimoine religieux

La structure et les éléments décoratifs des éléments de patrimoine religieux identifiés sur le plan de zonage doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique.

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

N 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Haies

Pour les **éléments de paysage de type « haies »** identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé. L'utilisation d'espèces végétales exotiques envahissantes pour la région est à proscrire.

Châtaigneraie communale

Pour l'**élément de paysage de type « châtaigneraie communale »** identifié sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles, forestières ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site.

N 2.4 STATIONNEMENT

Mode de calcul

Les dimensions des places de stationnement doivent être adaptées au type de véhicules attendu.

L'implantation des places de stationnement doit permettre de réaliser toutes les manœuvres nécessaires sans empiéter sur la voie publique.

Règle

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

Exceptions

Une dérogation 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.

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.

N 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.

N 3.2.3 Eaux pluviales

Dans la zone PI du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la présence d'une nappe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou en cas d'impossibilité technique, vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Pour toute opération projetée sur un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², une reconnaissance hydrogéologique préalable du terrain doit être réalisée selon le cahier des charges joint en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Dans le cas où l'étude hydrogéologique préalable conclut que les caractéristiques hydrogéologiques locales sont défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, les dispositions constructives à appliquer sont celles de la zone PS.

Le dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être conçu et dimensionné conformément aux prescriptions jointes en annexe du schéma directeur des eaux pluviales.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Toute installation, 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.

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée pour les constructions à destination d'habitation : 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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale 0,15 m².

Dans la zone PS et dans la zone C du schéma directeur des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau hydrographique de surface.

Les eaux pluviales doivent être dirigées :

- vers un cours d'eau,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine public,
- ou vers un exutoire gravitaire identifié et situé en domaine privé.

L'exutoire envisagé doit être localisé sur un plan cadastral et ses caractéristiques doivent être précisées : surface d'écoulement et profondeur du fond par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un exutoire en domaine privé, une convention doit être signée avec les propriétaires de l'exutoire jusqu'à son rejet dans un exutoire situé en domaine public ou dans un cours d'eau.

Pour toute construction ou aménagement, le système de collecte des eaux pluviales doit être muni d'un dispositif de stockage mis en place en amont de l'exutoire selon les modalités suivantes :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000 m² et 10000 m², le volume utile minimum du stockage est calculé sur la base de 33 l/m² minimum de surface imperméabilisée.
Le diamètre de l'exutoire en sortie du dispositif de stockage doit être supérieur ou égal à 40mm.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10000 m², ou règlementés par le code de l'environnement, les caractéristiques du ou des ouvrages de stockage doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour toute création de voirie ou de zone de stationnement à usage collectif ou public, de superficie supérieure à 2 000 m², un ouvrage de type débourbeur/déshuileur doit être mis en place en amont du dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Toute installation, 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.

La mise en œuvre des dispositifs suivants est encouragée pour les constructions à destination d'habitation : 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.

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. Tout busage ou couverture de fossé situé en pied de voirie publique ou en limite de propriété est réalisé avec une canalisation de diamètre 400 mm au minimum ou un ouvrage de section minimale de 0,15 m².

N 3.2.4 Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet peut être refusé.