



**COMMUNE DE SEIGNACQ-MEYRACQ
(PYRENEES ATLANTIQUES)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**



PIECE 3C – REGLEMENT ECRIT

P.L.U. approuvé le 22/12/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 31/05/2024

Modification simplifiée n°2 approuvée le 31/05/2024

Modification simplifiée n°3 approuvée le 31/05/2024

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	7
Champ d'application.....	7
Division du territoire en zones	7
Zones urbaines.....	7
Zones à urbaniser.....	7
Zones agricoles.....	8
Zones naturelles.....	8
Prescriptions	8
Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	8
Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)	8
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
Adaptations mineures.....	9
Soumission à autorisation préalable.....	9
Patrimoine archéologique.....	9
Emplacements réservés (ER)	9
Prise en compte des risques	10
Séismes	10
Inondation.....	10
Retrait-gonflement des argiles	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	10
Dispositions applicables aux lotissements.....	10
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.....	14
Zones urbaines UA à vocation d'habitat – Village et quartiers anciens	14
UA 1 Usage des sols et destination des constructions.....	14
Dans la zone UA uniquement :	14
Dans la zone UAj uniquement :	16
UA 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
UA 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	16
UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	19
UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	22

UA 2.4 Stationnement	22
UA 3 Equipements et réseaux.....	22
UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	22
UA 3.2 Desserte par les réseaux	23
Zones urbaines UB à vocation d’habitat – Extensions du bourg et des quartiers anciens.....	25
UB 1 Usage des sols et destination des constructions.....	25
En zone UB uniquement	25
En zone UBs uniquement.....	27
UB 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
UB 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	29
UB 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	35
UB 2.4 Stationnement	35
UB 3 Equipements et réseaux.....	35
UB 3.1 Desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	35
UB 3.2 Desserte par les réseaux	36
Zones urbaines UY a vocation d’activités artisanales et industrielles.....	37
UY 1 Usage des sols et destination des constructions.....	37
Dans la zone UY uniquement :.....	37
Dans la zone UYi uniquement :.....	38
Dans la zone UYa uniquement :.....	39
UY 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
UY 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	40
UY 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
UY 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	44
UY 2.4 Stationnement.....	44
UY 3 Equipements et réseaux.....	45
UY 3.1 Desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	45
UY 3.2 Desserte par les réseaux	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
Zones à urbaniser 1AU	47
1AU 1 Usage des sols et destination des constructions	47
Constructions et installations à destination d’habitation.....	47
Constructions et installations à destination de commerce et activités de services	47
Constructions et installations à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics	48

Constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	48
Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière	49
1AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
1AU 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	49
1AU 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
1AU 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	55
1AU 2.4 Stationnement	55
1AU 3 Equipements et réseaux.....	56
1AU 3.1 Desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	56
1AU 3.2 Desserte par les réseaux	56
Zones à urbaniser 1AU Y	58
1AU Y 1 Usage des sols et destination des constructions.....	58
Constructions et installations à destination d'habitation.....	58
Constructions et installations à destination de commerce et activités de services	58
Constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	59
Constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	59
Constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière	59
1AU Y 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
1AU Y 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	60
1AU Y 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	62
1AU Y 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	63
1AU Y 2.4 Stationnement	63
1AU Y 3 Equipements et réseaux.....	63
1AU Y 3.1 Desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	63
1AU Y 3.2 Desserte par les réseaux	64
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
Zones agricoles A.....	65
A 1 Usage des sols et destination des constructions	65
Constructions et installations à destination d'habitation.....	65
Constructions et installations à destination de commerce et activités de services	66
Constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	66
Constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	67

Constructions et installations à destination d’exploitation agricole et forestière	67
A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	67
A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	75
A 2.4 Stationnement.....	75
A 3 Equipements et réseaux	75
A 3.1 Desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	75
A 3.2 Desserte par les réseaux.....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77
Zones naturelles N.....	77
N 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	77
Constructions et installations à destination d’habitation.....	77
Constructions et installations à destination de commerce et activités de services	78
Constructions et installations à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics	78
Constructions et installations à destination d’autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	78
Constructions et installations à destination d’exploitation agricole et forestière	79
N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	79
N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	79
N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	83
N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	86
N 2.4 Stationnement.....	86
N 3 Equipements et réseaux.....	86
N 3.1 Desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	86
N 3.2 Desserte par les réseaux	87

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 qui correspondent aux parties anciennes du bourg et des quartiers de Meyracq et de la Chapelle, organisées selon le principe d'un village rue, où l'implantation des constructions se caractérise par un alignement le long de la voirie ;
- zones UAj qui correspondent aux espaces de jardins situées à l'arrière des habitations du village ancien ;
- zones UB qui correspondent aux secteurs d'extension du bourg et des hameaux anciens ;
- zones UBs à vocation d'hébergement médical ou social ;
- zones UY, UYi et UYa à vocation d'activités artisanales et industrielles. Les secteurs situés dans l'emprise des secteurs règlementés par le PPRI sont notés UYi.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

Les zones « à urbaniser » sont subdivisées en :

- zones 1AU à vocation dominante d'habitat, services et commerces, destinées à être urbanisées à court ou moyen terme ;
- zones 2AU destinées à être urbanisées après révision du P.L.U. ;
- zones 1AUY à vocation dominante d'activités artisanales, destinées à être urbanisées à court ou moyen terme.

ZONES AGRICOLES

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

Les secteurs situés dans l'emprise des secteurs réglementés par le PPRI sont notés Ai.

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.

Les secteurs à vocation de corridors écologiques font l'objet d'un zonage particulier noté « Nco ».

Les secteurs situés dans l'emprise des secteurs réglementés par le PPRI sont notés Ni et Ncoi.

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.

BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sont identifiés sur le plan de zonage.

SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Conformément à l'article L151-13, le P.L.U. peut identifier au sein des zones naturelles et agricoles des «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL). Ainsi, sont identifiés sur le plan de zonage :

- ➔ STECAL de l'hôtel restaurant des bains de Secours
- ➔ STECAL des chambres d'hôtes des bains de Secours
- ➔ STECAL des chambres d'hôtes « Maison Lagrave ».

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 :

- le parc du château Druon, du foyer de vie « Lou Rey » et des habitations situées au nord entre la route de Ste Colome et la RD934 ;
- le cœur du hameau de Meyracq et le parc de l'ancienne Chapelle ;
- la zone humide qui entoure le bassin de décantation ;
- la fontaine située en bordure du chemin rural de Laraillet ;
- la fontaine située en bordure du chemin de la Chapelle.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations dans les limites autorisées du 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.

SOUMISSION A AUTORISATION PREALABLE

Les clôtures, ravalement de façade et permis de démolir sont soumis à autorisation préalable pour des raisons patrimoniales et paysagères.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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	Bénéficiaire
ER1	Création d'un parking et d'un parc paysager relié à la maison de retraite (parcelle D711)	4789 m ²	Commune de Sévignacq-Meyracq
ER2	Elargissement du chemin rural de Houegnass	143 m ²	Commune de Sévignacq-Meyracq

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 d'Inondation lié au gave d'Oloron qui constitue une servitude d'utilité publique.

Les constructions et installations doivent donc être conformes au règlement du PPRI dans les secteurs concernés : il s'agit des zones UYi, Ai, Ni et Ncoi.

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 6m mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau identifiés sur le cadastre.

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Pour les secteurs d'aléas moyens, une étude géotechnique déterminant les conditions de mise en œuvre du projet pourra être demandée.

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 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

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.

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.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone UA correspond au village ancien (« village-rue ») et aux quartiers anciens de Meyracq et de la Chapelle 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) ou 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. Il peut ponctuellement s’y trouver des activités anciennes qui perdurent.

La zone UA du bourg est entièrement située dans les périmètres de l’église saint Pierre et du Château d’Etigny, classés monuments historiques. Les travaux envisagés dans ces périmètres sont soumis à l’avis de l’architecte des bâtiments de France (ABF).

Une partie de la zone UA est concernée 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.

On distingue les zones UAj à vocation de jardins urbains, qui correspondent aux espaces de jardins situées à l’arrière des habitations du village ancien, pour lesquelles seules sont autorisées les annexes et, sous condition, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

UA 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DANS LA ZONE UA UNIQUEMENT :

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 : 50m pour ceux relevant du RSD, 100 m pour ceux classés au titre de l’environnement (ICPE).
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 : 50m pour ceux relevant du RSD, 100 m pour ceux classés au titre de l’environnement (ICPE).

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		

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			
Entrepôt	X			
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

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

DANS LA ZONE UAJ UNIQUEMENT :

Seuls sont autorisés :

- la reconstruction des bâtiments existants ;
- les annexes des habitations existantes ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pouvoir être implantés dans une autre zone pour des raisons techniques.

UA 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

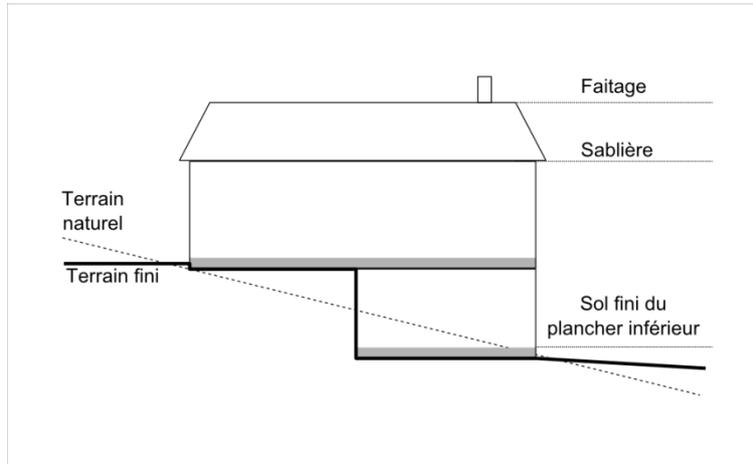
UA 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1 Volumétrie et hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



En zone UA uniquement :

Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

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

Constructions existantes

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

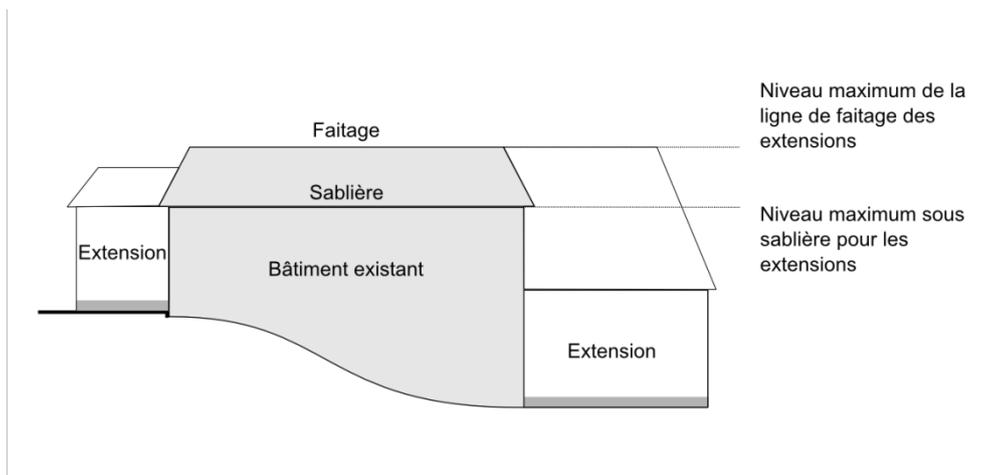
Annexes

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

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 9 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.



Exceptions

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

En zone UAj uniquement :

Constructions existantes

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, les hauteurs maximales à la sablière et au faitage sont celles du bâtiment pré-existant.

Le rehaussement de bâtiments existants est interdit.

Annexes

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

Exceptions

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

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.

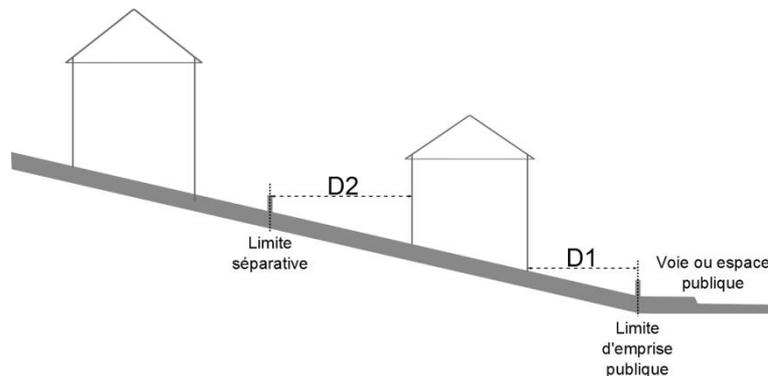
Mode de calcul

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.

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.



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement 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.

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

Les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour.

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 ;
- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

UA 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

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.

Annexes

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

L'implantation des autres annexes n'est pas règlementée.

UA 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles

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.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

Les maisons à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient d'une teinte en harmonie avec les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

La pose de volets battants est recommandée.

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

Constructions existantes

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.

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.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

Les proportions des ouvertures (rapport hauteur / largeur) doivent être calquées sur celles d'une ouverture existant sur une des façades du bâtiment.

La pose de volets battants est recommandée, et lorsqu'ils existent, ils doivent être conservés ou remplacés par des volets battants de même type.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

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

UA 2.2.2. Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

Constructions existantes

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

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 ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés.

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

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 de couleur grise ou verte ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 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 1.60 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 1.60 m ;
- clôtures végétales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel.

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

UA2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

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

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

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

- la composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment ; les façades devront être revêtues d'un enduit et non d'un bardage, la teinte étant choisie dans la palette figurant en annexe ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

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

UA2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour l'élément de paysage de type « Cœur du hameau de Meyracq et parc de l'ancienne Chapelle » identifié sur le plan de zonage, les éléments structurant (murets, plantations) doivent être préservés : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas de danger pour la sécurité (enlèvement des arbres dangereux et des bois morts, effondrement des murs).

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.

Les murs doivent être entretenus ; le cas échéant, ils seront reconstruits selon leurs caractéristiques initiales. Un déplacement ou une modification de leur tracé est admis sur justification technique.

UA2.3.2 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.

En zone UA uniquement :

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

En zone UAj uniquement :

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 80% de la surface de l'unité foncière classée dans cette zone.

UA 2.4 STATIONNEMENT

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.

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.

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 DESSERTE 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 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.

UA 3.2.3 Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau public ou d'un exutoire naturel, la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits (noues, puits et tranchées stockantes, bassins, etc.) doit être prévu avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

La mise en œuvre de 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 est encouragée.

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

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

Toute installation 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.

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.

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

Les zones urbaines UB correspondent aux extensions du bourg et des hameaux anciens. 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 zones urbaines UBa correspondant à l'emprise des lotissements « Laffore » et « Laraillet » ;
- la zone urbaine UBb correspondant à l'emprise du lotissement « Boala » ;
- les zones urbaines UBs à vocation d'action sociale ou de santé, qui correspondent à la maison de retraite (EPHAD) et au foyer d'accueil pour personnes handicapées.

Une partie des zones urbaines est située dans les périmètres de l'église saint Pierre et du Château d'Etigny, classés monuments historiques. Les travaux envisagés dans ces périmètres sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Une partie des zones UB et UBs est concernée 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.

UB 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE UB UNIQUEMENT

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 : 50m pour ceux relevant du RSD, 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE).
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 : 50m pour ceux relevant du RSD, 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE).

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			

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

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			

EN ZONE UBs UNIQUEMENT**Constructions et installations à destination d'habitation**

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seuls sont autorisés : - Les extensions et annexes des logements existants - les logements nouveaux s'ils sont nécessaires aux structures à vocation d'action sociale ou de santé
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	Uniquement si liées à une structure à vocation d'action sociale ou de santé
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	Uniquement si liées à une structure à vocation d'action sociale ou de santé
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			

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 30% de la surface de l'unité foncière.

Exceptions

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

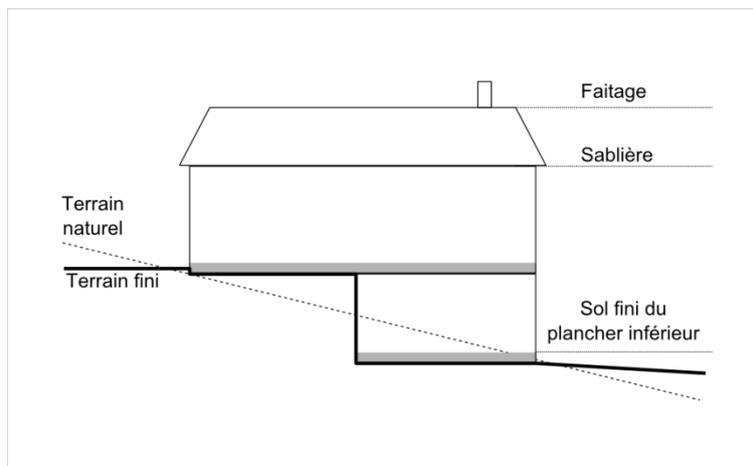
Hauteur

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.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

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

Constructions existantes

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

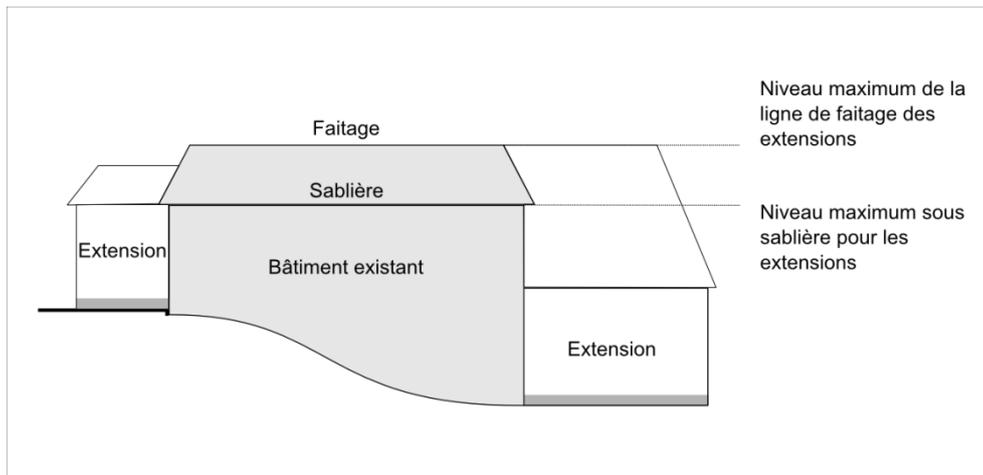
Annexes

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

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 9 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.



Exceptions

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

UB 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

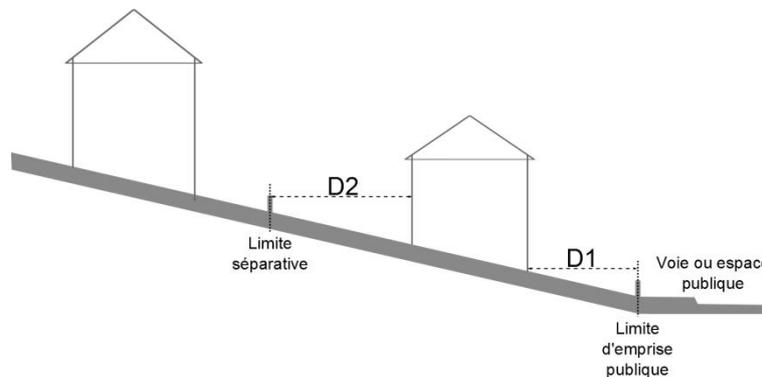
Mode de calcul

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.



Constructions nouvelles

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

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

Les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour.

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 ;
- 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 à une distance 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.

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

Constructions nouvelles

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

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

Les maisons à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient d'une teinte en harmonie avec les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

La pose de volets battants est recommandée.

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

Constructions existantes

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.

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.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

La pose de volets battants est recommandée, et lorsqu'ils existent, ils doivent être conservés ou remplacés par des volets battants de même type.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

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

UB 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

Constructions existantes

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

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 admise ;
- les 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.

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.

UB 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

Pour les zones UBa uniquement

En façade sur rue, les clôtures doivent être de type clôture opaque constituée d'un mur en pierres sèches ou maçonnées, d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,50 m et sans grillage.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être de type clôtures transparentes composées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,75 m fixé sur les piquets métalliques verts, scellés éventuellement dans une fondation ou sur un mur bahut ne pouvant excéder une hauteur de 0,20 mètre. Elles seront doublées de chaque côté d'une haie végétale, parallèle à la clôture grillagée, d'une hauteur maximum de 2,00 mètres et composée d'essences particulières à la région (lauriers, aubépines, buis, etc.).

Pour la zone UBb uniquement

En façade sur rue, les clôtures doivent être de type clôture opaque constituées d'un mur plein maçonné d'une hauteur minimale de 1,30m, surmonté d'un chapeau arrondi et crépi avec un enduit de même teinte que celui employé pour les façades des constructions ou éventuellement construits en pierre naturelle ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 m.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être de type clôtures transparentes composées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,00 m fixé sur les piquets métalliques verts, scellés éventuellement dans une fondation ou un mur bahut ne pouvant excéder une hauteur de 0,20 mètre. Elles seront doublées de chaque côté d'une haie végétale, parallèle à la clôture grillagée, d'une hauteur maximum de 2,00 mètres et composée d'essences particulières à la région (lauriers, aubépines, buis, etc.).

En zone UB et UBs

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

- clôtures opaques constituées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1.20 et 1.60 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 ;
- clôtures semi-opaques constituées 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 de couleur grise ou verte ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 m ;
- clôtures végétales.

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

- clôtures semi-opaques constituées 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 1.60 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 1.60 m ;
- clôtures végétales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel.

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

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 de préférence être non visibles depuis le domaine public.

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

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

- la composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment ; la teinte des façades doit être choisie dans la palette figurant en annexe ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

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

Pour l'élément de paysage de type « Parc du château Druon, du foyer de vie « Lou Rey » et des habitations situées au nord entre la route de Ste Colome et la RD934 » identifié sur le plan de zonage, le caractère arboré doit être préservé : 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.

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.

En zone UB, UBa et UBb uniquement :

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface de l'unité foncière.

En zone UBs uniquement :

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière.

UB 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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 pour les logements.

UB 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence d'un réseau public ou d'un exutoire naturel, la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits (noues, puits et tranchées stockantes, bassins, etc.) doit être prévu avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

La mise en œuvre de 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 est encouragée.

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

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

Toute installation 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.

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.

ZONES URBAINES UY A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Les zones UY correspondent aux secteurs réservés aux activités industrielles ou artisanales, au lieu-dit Pouey de Luc, chemin de Lannot et chemin de Pujalet.

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

On distingue la zone UYa où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, et la zone UYi située dans la zone réglementée par le PPRI.

Une partie de la zone UY est concernée 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	Logements nouveaux autorisés sous réserve d'être nécessaire à l'activité. Les extensions et annexes des logements existants sont autorisées.
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		X		

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
des administrations publiques et assimilés				
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			

DANS LA ZONE UYI UNIQUEMENT :

Les constructions et installations autorisées sont les mêmes que celles autorisées en zone UY, sous réserve d'être également autorisées par le règlement du PPRI, et sous réserve d'en respecter les éventuelles conditions.

DANS LA ZONE UYA UNIQUEMENT :

Constructions et installations à destination d’habitation

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d’autorisation
Logement	X			
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	Sous réserve d’être compatible avec le voisinage d’habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
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	Installations liées aux activités présentes dans la zone UY, à l'exclusion de nouvelles constructions et sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'habitations et de ne pas créer de nouvelles nuisances
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

En zone UYi, les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère doivent respecter :

- les mêmes règles que celles édictées par le présent règlement pour les zones UY,
- et les règles inscrites dans le règlement du PPRI.

UY 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY 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.

Exceptions

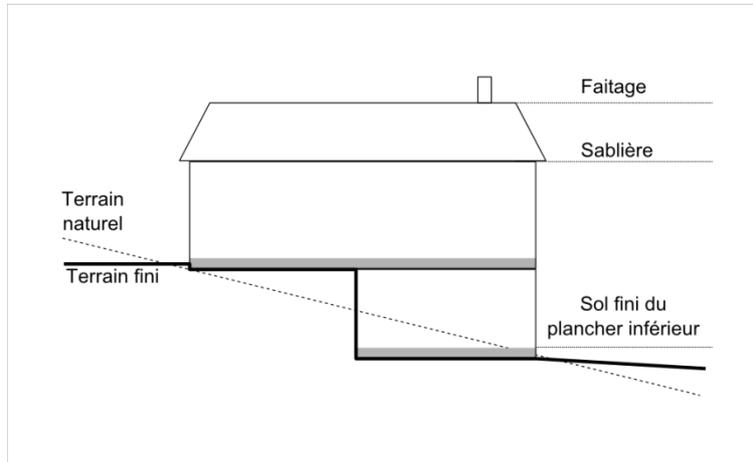
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

Constructions existantes

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

Annexes

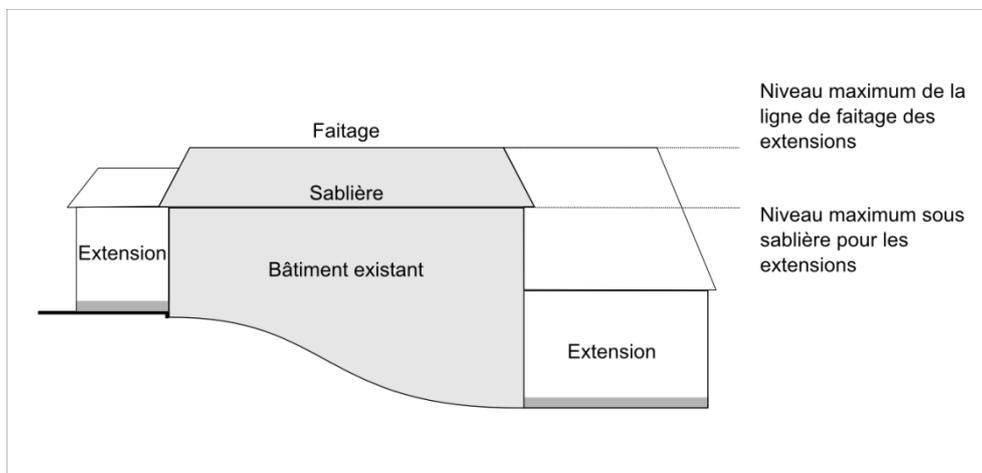
La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

La hauteur des extensions est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

Toutefois, si le bâtiment préexistant est d'une hauteur supérieure à 9m, la hauteur de l'extension peut être adaptée de façon à aligner les niveaux des sablières et les lignes de faitage.



Exceptions

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

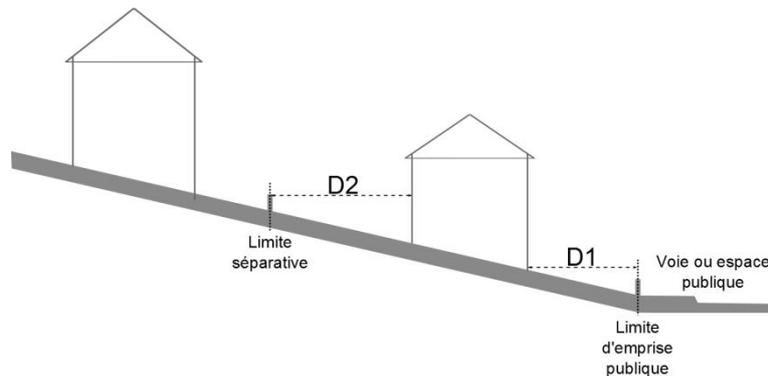
UY 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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.



Constructions nouvelles

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.

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 ;
- 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.

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.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 3 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.

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

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.

UY 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UY 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures****Constructions nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes**

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes en harmonie avec la palette des teintes des façades proposées en zones urbaines ou à urbaniser.

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 nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes**

Dans la mesure du possible, la pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120% et les matériaux de couverture sont de type, d'épaisseur et de format ardoise.



A défaut, la pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 50% et les teintes des matériaux de couverture doivent être gris anthracite à gris foncé (teinte RAL7015, 7016).

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.

**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.

UY 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- 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 1m80,
- clôtures végétales.

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.

La hauteur maximale admissible des clôtures peut être portée à 2.50 m pour les constructions et installations nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

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 de préférence être non visibles depuis le domaine public.

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

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.

Règle

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

UY 2.4 STATIONNEMENT

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

UY 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UY 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 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 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

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.

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau public ou d'un exutoire naturel, la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits (noues, puits et tranchées stockantes, bassins) doit être prévu avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

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

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, même non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un

dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

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, moyen et long termes.

Une partie des zones à urbaniser est située dans les périmètres de l'église saint Pierre et du Château d'Etigny, classés monuments historiques. Les travaux envisagés dans ces périmètres sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

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 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A 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 : 50m pour ceux relevant du RSD, 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE).
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 : 50m pour ceux relevant du RSD, 100 m pour ceux classés au titre de l'environnement (ICPE).

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	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

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		
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			
Bureau			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
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	Seuls sont autorisés les travaux sur les bâtiments agricoles en activité, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, et pour les bâtiments d'élevage sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'animaux hébergés
Exploitation forestière	X			

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 30% de la surface de l'unité foncière.

Exceptions

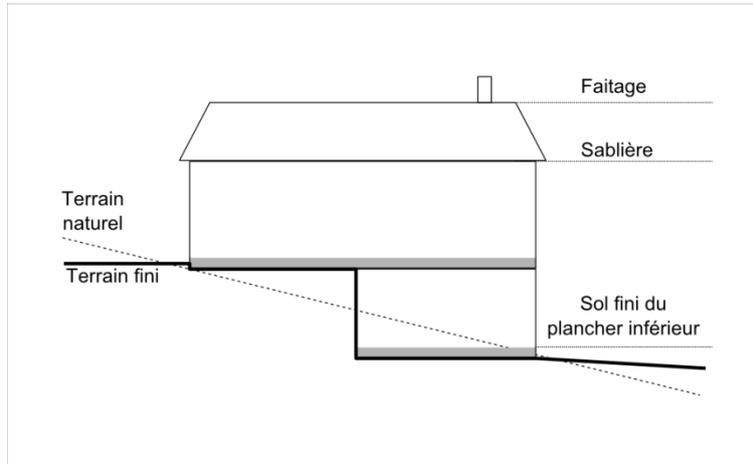
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

HauteurMode 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.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

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

Constructions existantes

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

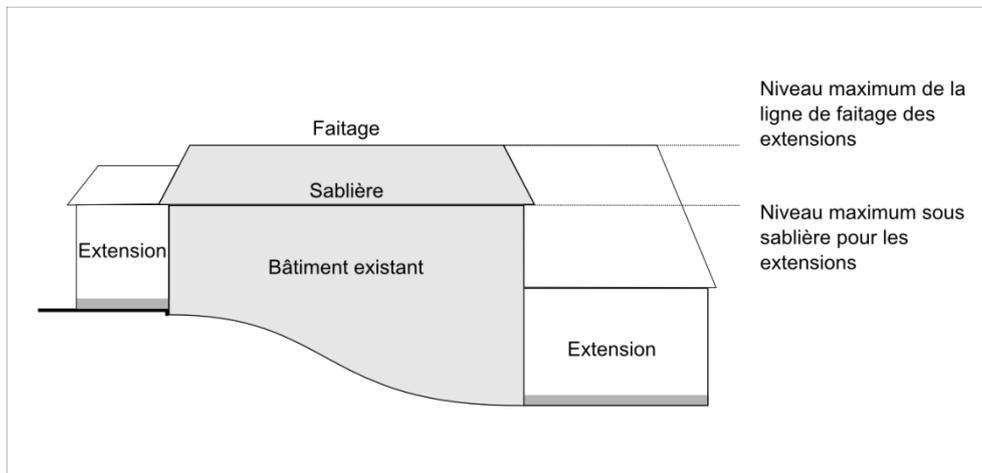
Annexes

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

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 9 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.



Exceptions

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

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.).

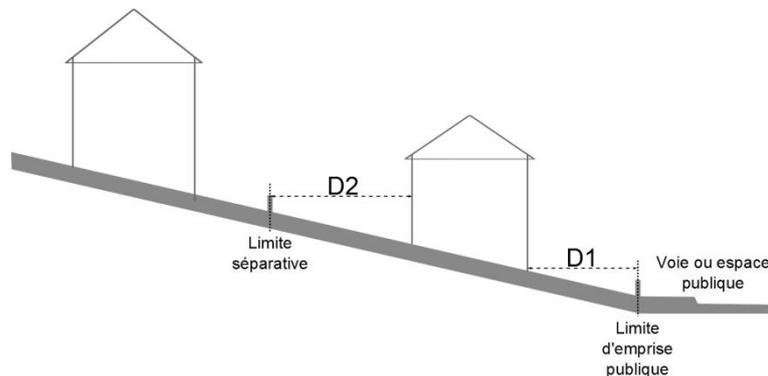
Mode de calcul

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.



Constructions nouvelles

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

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

Les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour.

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 ;
- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

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

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 à une distance 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.

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

Constructions nouvelles

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

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

Les maisons à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient d'une teinte en harmonie avec les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

La pose de volets battants est recommandée.

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

Constructions existantes

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.

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.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

Les proportions des ouvertures (rapport hauteur / largeur) doivent être calquées celles d'une ouverture existant sur une des façades du bâtiment.

La pose de volets battants est recommandée, et lorsqu'ils existent, ils doivent être conservés ou remplacés par des volets battants de même type.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

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

1AU 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

Constructions existantes

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

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 ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés.

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.

1AU 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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, 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 1.60 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 de couleur grise ou verte ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 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 1.60 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 1.60 m ;
- clôtures végétales.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

Adaptation de la clôture à la pente

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel.

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

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 de préférence être non visibles depuis le domaine public.

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

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

- la composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment ; la teinte des façades doit être choisie dans la palette figurant en annexe ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes ;
- la sécurité des usagers des voies publiques ou ouvertes à la circulation.

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 50% de la surface de l'unité foncière.

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.).

Le stationnement des véhicules 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.

1AU 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Le cas échéant, les voies nouvelles 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.

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

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

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.

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.).

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

En l'absence d'un réseau public ou d'un exutoire naturel, la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits (noues, puits et tranchées stockantes, bassins, etc.) doit être prévu avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

La mise en œuvre de 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 est encouragée.

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

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

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

Réseaux divers

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

ZONES A URBANISER 1AUY

Les zones à urbaniser 1AUY correspondent à des secteurs à vocation d'activités artisanales et industrielles, de commerce et d'activités de services, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Une partie des zones à urbaniser à vocation d'activités est située dans les périmètres de l'église saint Pierre et du Château d'Etigny, classés monuments historiques. Les travaux envisagés dans ces périmètres sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Une partie de la zone 1AUY est concernée 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.

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 1AUY identifiées sur le plan de zonage.

1AUY 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Autorisé sous réserve d'être nécessaire à l'activité
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		
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		
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		
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			

1AU2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU2.1.1 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.

Exceptions

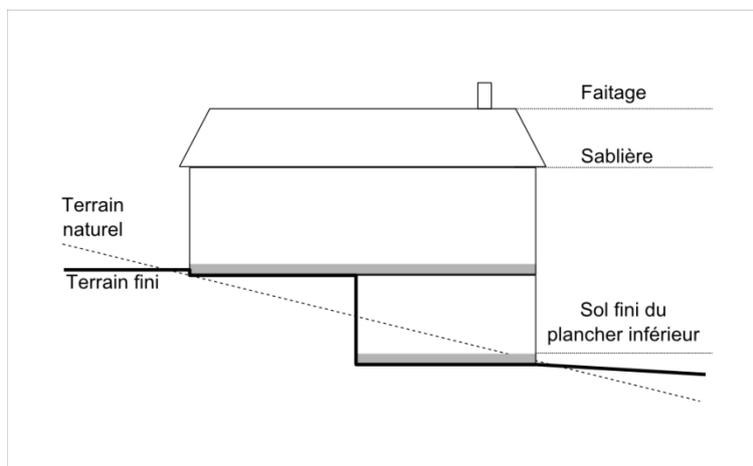
L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Hauteur

Mode de calcul (cf. schéma ci-après)

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.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

Constructions existantes

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

Annexes

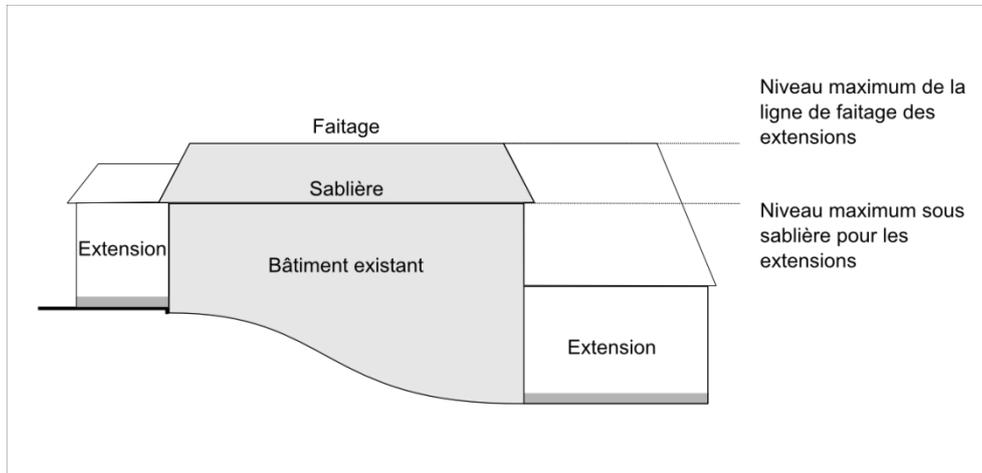
La hauteur au faitage des annexes est limitée à 5 mètres.

Extensions

La hauteur des extensions est soumise aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum pour le rehaussement de bâtiments existants.

Toutefois, si le bâtiment préexistant est d'une hauteur supérieure à 9m, la hauteur de l'extension peut être adaptée de façon à aligner les niveaux des sablières et les lignes de faitage.



Exceptions

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

1AUY 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

1AUY 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.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée sur la limite séparative ou à une distance minimum de 3 m, sauf implantation particulière indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

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.

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

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

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

1AUY 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUY 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

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

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

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

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit, sauf justification technique.

1AUY 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles, constructions existantes, extensions et annexes

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120% et les matériaux de couverture sont de type, d'épaisseur et de format ardoise.

Exceptions

Sous réserve d'une justification technique, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents, sous réserve que les matériaux de couverture soit de teinte gris anthracite à gris foncé (teinte RAL7015, 7016 par exemple).

1AUY 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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.

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.

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- 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 1m80,
- clôtures végétales.

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.

La hauteur maximale admissible des clôtures peut être portée à 2.50 m pour les constructions et installations nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

1AUY 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

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

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

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

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

1AUY 2.3.1 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 20% de la surface de l'unité foncière.

1AUY 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.).

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

1AUY 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUY 3.1 DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le cas échéant, les aménagements 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.

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.

1AUY 3.2 DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

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.

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.).

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

En l'absence d'un réseau public ou d'un exutoire naturel, la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits (noues, puits et tranchées stockantes, bassins, etc.) doit être prévu avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

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

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

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

Réseaux divers

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES A

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

On distingue la zone Ai située dans la zone réglementée par le PPRI : les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être conformes au règlement de ce dernier.

A 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.

Le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La destination finale doit correspondre au logement, à l'hébergement touristique ou à une des destinations autorisées pour les constructions nouvelles.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	Seules sont autorisées : Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement 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	Commerce de détail sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et dans le prolongement de l'acte de production
Restauration			X	Autorisé sous réserve d'être nécessaire 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		
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

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 50 m minimum pour les bâtiments d’élevage relevant du RSD, - Distance de 100 m minimum pour les bâtiments d’élevage et leurs annexes classés au titre de l’environnement (ICPE)
Exploitation forestière	X			

A 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En zone Ai, les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère doivent respecter :

- les mêmes règles que celles édictées par le présent règlement pour les zones A,
- et les règles inscrites dans le règlement du PPRI.

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 usage agricole

Emprise au sol non règlementée

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

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

La superficie de plancher créée est limitée à 300m².

Extensions

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface de plancher 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.

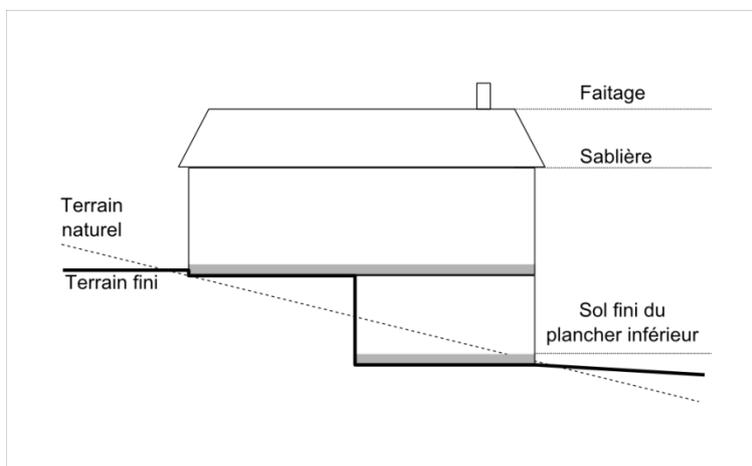
Hauteur

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.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions à usage agricole

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.

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

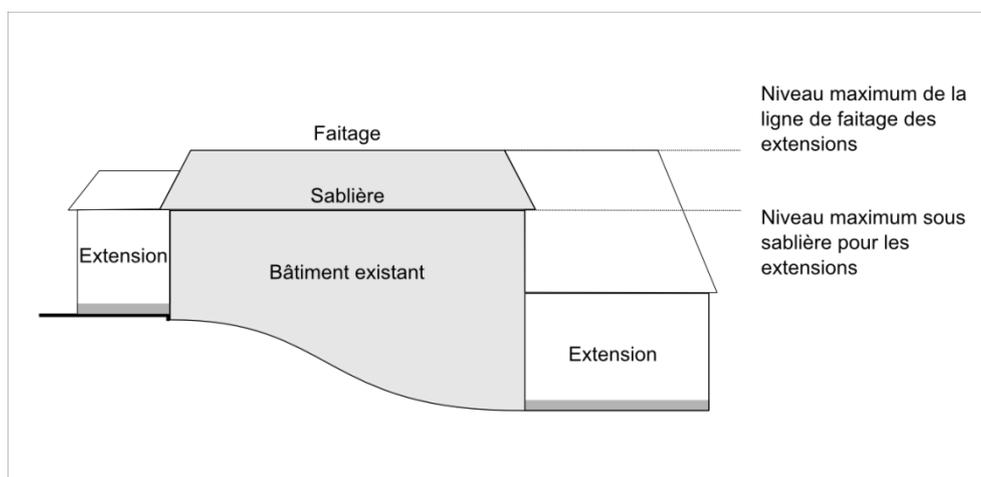
Constructions existantes

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

Extensions des bâtiments

La hauteur au faitage est limitée à 9 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.



Annexes

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

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

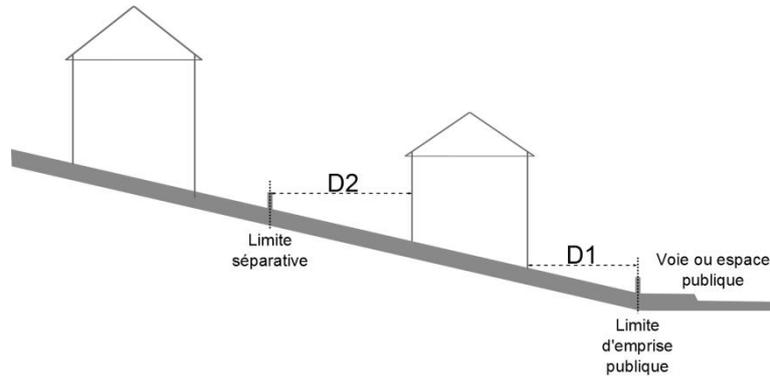
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

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.



Constructions à usage agricole

Un recul minimum peut être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux sur les voies et emprises publiques.

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 usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles - Extensions

Un recul minimum peut être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux publics.

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.

Annexes

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Exceptions

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

A 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

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 usage agricole

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée avec un recul au moins égal à 10 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.

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit 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.

Extensions et annexes

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions et annexes (celles-ci n'étant autorisées que dans les Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limités (STECAL) identifiés sur le plan de zonage).

Exceptions

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

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

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 2.1.5 Implantation des constructions dans la pente

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à limiter les terrassements et en évitant la création de plate-forme.

A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à usage agricole

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

Sont privilégiés :

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

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

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

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

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.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

Les maisons à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient d'une teinte en harmonie avec les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

La pose de volets battants est recommandée.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Constructions existantes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

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.

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

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

Le percement de nouvelles ouvertures est autorisé sous réserve :

- de préserver la logique initiale de l'ordonnement des façades ;
- que les nouvelles ouvertures aient des proportions (rapport hauteur / largeur) calquées sur celles d'une ouverture existant sur une des façades du bâtiment.

La création de baies vitrées pourra être autorisée sous réserve de respecter l'harmonie des façades.

On se réfèrera aux fiches B3 et B4 de la Charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises éditée par le Pays d'art et d'histoire des Pyrénées béarnaises.

La pose de volets battants est recommandée, et lorsqu'ils existent, ils doivent être conservés ou remplacés par des volets battants de même type.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Extensions

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

Annexes

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

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

A 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions à usage agricole

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

Les teintes des matériaux de couverture doivent être gris à gris anthracite (par exemple teinte RAL 7015, 7016, 7022, 7024).

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 usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

Constructions existantes

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

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes à usage d'habitation, de commerce et activités de services.

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.

Annexes

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 ;
- des piscines pour lesquelles les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés, sous réserve d'être de teinte gris sombre.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux serres 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

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 usage d'habitation, de commerce et activités de services

Clôtures liées aux constructions nouvelles

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m60 ;
- clôtures végétales.

Clôtures liées aux constructions existantes

Les caractéristiques des clôtures existantes doivent être préservées.

Les clôtures nouvellement créées peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m60 ;
- clôtures végétales.
- Les clôtures de type murs pleins d'une hauteur maximum de 1.60m sont autorisés uniquement pour refermer une cour bordée par un bâtiment sur au moins 2 côtés.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 2.3.1 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 nouvelles à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 60% de la surface de l'unité foncière.

A 2.3.2 Espaces non bâtis

Constructions nouvelles à usage 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.

A 2.4 STATIONNEMENT

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

A 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

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

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

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.

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau public ou d'un exutoire naturel, la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits (noues, puits et tranchées stockantes, bassins, etc.) doit être prévu avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

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

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

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

Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES N

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

On distingue :

- Les secteurs Nt de taille et capacités d'accueil limités, qui accueillent des activités existantes liées au tourisme : chambres d'hôtes, hôtel-restaurant, bains de Secours ;
- les secteurs Nco à vocation de corridors écologiques, correspondant à la trame des cours d'eau.
- Les secteurs Ni et Ncoi situés dans les zones réglementées par le PPRI : les constructions et installations envisagées dans un secteur identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation 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.

En zone N, le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La destination finale doit correspondre au logement, à l'hébergement touristique ou à une des destinations autorisées pour les constructions nouvelles.

En zone Nt, le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La destination finale doit correspondre au logement ou à une des destinations autorisées pour les constructions nouvelles, sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Conditions d'autorisation
Logement			X	En zone N et Nt uniquement : Seules sont autorisées : les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement En zone Nco uniquement : Seul est autorisé l'aménagement des logements existants
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			
Restauration			X	Autorisé uniquement dans <u>la zone Nt</u>
Commerce de gros	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé uniquement dans <u>la zone Nt</u>
Hébergement hôtelier et touristique			X	Autorisé uniquement dans <u>la zone Nt</u> , sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement
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 <u>zones N et Nt</u> Autorisé dans la <u>zone Nco</u> 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		X	Seules sont autorisées les installations visant à une mise en valeur de la zone

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			

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

N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En zones Ni et Ncoi, les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère doivent respecter :

- les mêmes règles que celles édictées par le présent règlement pour respectivement les zones N et Nco,
- et les règles inscrites dans le règlement du PPRI.

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 usage forestier

Emprise au sol non règlementée

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles, uniquement à usage de commerce et activités de services, en zone Nt

La surface de plancher créée est limitée à 300m².

Extensions

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface de plancher du bâtiment initial (surface mesurée à la date d'approbation du présent document et selon définition du code de l'urbanisme), dans la limite de 40m².

Annexes

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

Exceptions

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

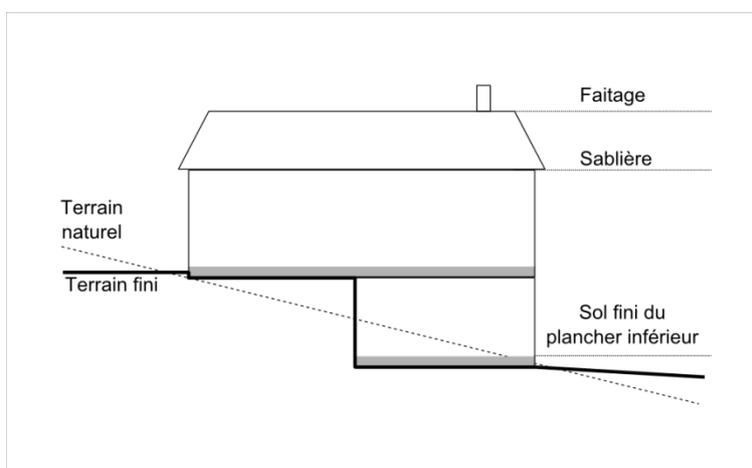
Hauteur

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.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

La hauteur sous sablière est limitée à 7 mètres maximum et la hauteur au faitage est limitée à 9 mètres maximum.

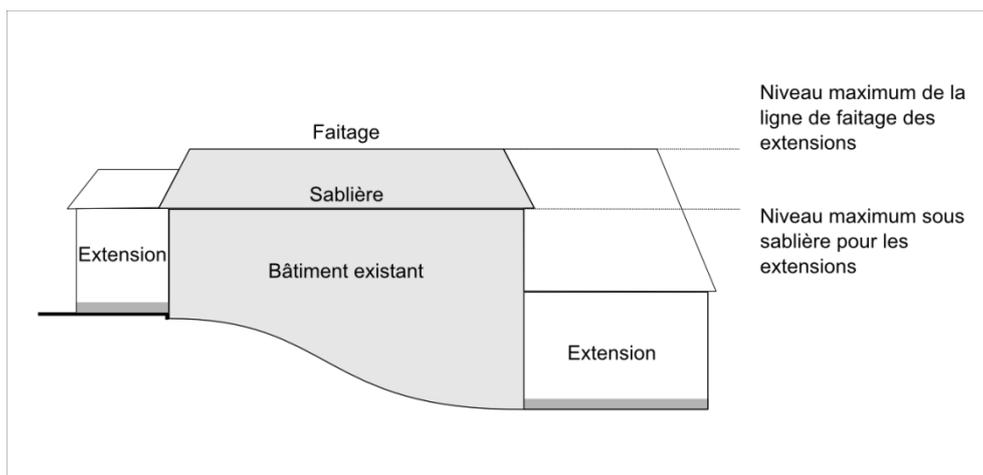
Constructions existantes

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

Extensions

La hauteur au faitage est limitée à 9 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.



Annexes

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

Exceptions

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

N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

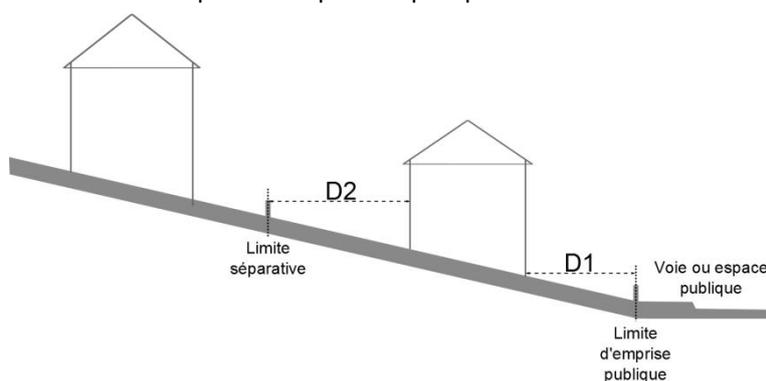
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

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.



Constructions à usage forestier

Un recul minimum peut être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux sur les voies et emprises publiques.

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 usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles - Extensions

Un recul minimum peut être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux publics.

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.

Annexes

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Exceptions

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

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

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 usage forestier

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle à usage forestier 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 usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles, extensions et annexes

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit 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 règlementée.

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

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

N 2.1.5 Implantation des constructions dans la pente

Constructions nouvelles

Le bâtiment doit être implanté de façon à limiter les terrassements et en évitant la création de plate-forme.

N 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à usage forestier

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes en harmonie avec la palette des teintes des façades proposées en zones urbaines ou à urbaniser.

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

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

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.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

La pose de volets battants est recommandée.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

En zone Nt, les maisons à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient d'une teinte en harmonie avec les tons pierre, beige et blanc cassé.

Constructions existantes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

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.

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

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

Le percement de nouvelles ouvertures est autorisé sous réserve :

- de préserver la logique initiale de l'ordonnement des façades ;
- que les nouvelles ouvertures aient des proportions (rapport hauteur / largeur) calquées sur celles d'une ouverture existant sur une des façades du bâtiment.

La création de baies vitrées pourra être autorisée sous réserve de respecter l'harmonie des façades.

On se réfèrera aux fiches B3 et B4 de la Charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises éditée par le Pays d'art et d'histoire des Pyrénées béarnaises.

La pose de volets battants est recommandée, et lorsqu'ils existent, ils doivent être conservés ou remplacés par des volets battants de même type.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Les proportions des ouvertures existantes doivent être préservées.

Extensions

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

Annexes

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

Autres constructions

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons pierre, beige et blanc cassé.

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

N 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions à usage forestier

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

Les teintes des matériaux de couverture doivent être gris à gris anthracite (par exemple teinte RAL 7015, 7016, 7022, 7024).

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 usage d'habitation, de commerce et activités de services

Constructions nouvelles

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

La pente de la toiture doit être comprise entre 80 et 120%.

Constructions existantes

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

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes à usage d'habitation, de commerce et activités de services.

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.

Annexes

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 ;
- des piscines pour lesquelles les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés, sous réserve d'être de teinte gris sombre.

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.

N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services :

Les caractéristiques des clôtures existantes doivent être préservées.

Les clôtures nouvellement créées peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m60 ;
- clôtures végétales.
- Les clôtures de type murs pleins d'une hauteur maximum de 1.60m sont autorisés uniquement pour refermer une cour bordée de bâtiments sur au moins 2 côtés.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

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

Exceptions et cas particuliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour l'élément de paysage de type « Zone humide du bassin de rétention et ses abords » identifié sur le plan de zonage, le caractère de la zone doit être préservé en maintenant les écoulements vers le bassin, en permettant les fluctuations de niveaux et en limitant les interventions sur la végétation (massettes et saules fragiles à préserver).

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.

N 2.4 STATIONNEMENT

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

N 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

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

N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

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

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.

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau public ou d'un exutoire naturel, la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits (noues, puits et tranchées stockantes, bassins, etc.) doit être prévu avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.

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

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

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

Défense incendie

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

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.