

Département du Gers

Commune de **LAGARDE FIMARCON**

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Arrêté le :

Enquête publique :

Approuvé le :



## 3.1. Règlement

Dispositions réglementaires



<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>7</b>
ZONE UA .....	8
ZONE UB .....	14
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>18</b>
ZONE AU .....	19
ZONE AU0 .....	23
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>24</b>
ZONE A.....	25
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>30</b>
ZONE N.....	31
<b>ANNEXES.....</b>	<b>34</b>
LEXIQUE .....	35
REGLES GENERALES APPLICABLES EN MATIERE D'ACCESSIBILITE ET DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE .....	40



## DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Etabli 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.

## 2 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation possible autre que celles prévues explicitement par le Code de l'Urbanisme.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles 3 à 13 du règlement peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.127-1, L.127-2, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

Application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération et non au regard de l'ensemble du projet.

## 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- Les zones urbaines « U » correspondent :
  - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
  - soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- Les zones à urbaniser « AU » correspondent à des secteurs à caractère

naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone agricole « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond 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 ».

Des indices (lettres ou chiffres) peuvent être ajoutés à cette nomenclature afin de distinguer des zones ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone. Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique pour la totalité de la zone et de ses secteurs.

Le PLU identifie également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires ;
- le cas échéant, des éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable ;

**1 - Les zones urbaines** comprennent les zones :

- **UA**, correspondant à une urbanisation de type traditionnel, comme le village ou le hameau de Lançon
- **UB**, correspondant aux extensions contemporaines de type résidentiel

**2 - Les zones à urbaniser** comprennent les zones AU, AU0.

Leur ouverture à l'urbanisation dépend en premier lieu de la présence des équipements situés en périphérie de la zone, qui sont à la charge de la mairie.

- **AU** : la zone est urbanisable tout de suite - L'ensemble des équipements situés à la périphérie immédiate de la zone le permettent
- **AU0** : la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Son ouverture nécessitera au moins une modification du PLU.

Les équipements internes à la zone sont à la charge de l'aménageur. Pour chaque zone ouverte à l'urbanisation, 2 modes d'urbanisation sont autorisés :

- Soit au fur et à mesure de la réalisation ou du confortement des équipements internes à la zone,
- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le rapport de présentation du PLU peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones et de la réalisation des équipements correspondants.

**4 - Les zones agricoles** comprennent :

- La zone A, zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone Ap, zone agricole soumise à une protection paysagère
- La zone Ace, zone agricole incluse dans un corridor écologique
- La zone Ah, correspondant à l'habitat isolé non lié aux activités agricoles
- Quelques secteurs de taille et de capacité d'accueil limités :
  - Le secteur Aag, correspondant à l'habitat isolé lié aux activités agricoles et aux diverses activités compatibles (hébergement, tourisme rural ...)
  - Le secteur Ae, correspondant aux activités isolées.

**5 - Les zones naturelles ou forestières** équipées ou non équipées comprennent :

- La zone N, à protéger en raison de son intérêt environnemental ou paysager.
- La zone NL à destination d'activités de loisir
- La zone Nce, zone naturelle incluse dans un corridor écologique

## 5 - RAPPELS CONCERNANT LES DIFFÉRENTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les différents types d'occupation du sol sont réglementés suivant neuf

destinations principales (article R.123-9 du code de l'urbanisme) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Le règlement peut s'appliquer distinctement selon ces 9 destinations, mais il ne peut pas procéder à des sous-catégories<sup>1</sup>.

Rappel : dans les articles 1 et 2 du règlement des zones, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières, sont autorisées de fait.

## 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

### 5.1 - Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvements de terrain – Tassements différentiels »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels approuvé le 28 février 2014.

<sup>1</sup> À l'exception de l'habitat sur les secteurs concernés par l'article L 123-2 b (emplacements réservés à un programme de logements) ou l'article L 123-1-5-16° (pourcentage affecté à des catégories de logements) dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce document est joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Le règlement rappelle l'application du PPRn pour chacune des zones du PLU.

### 5.2 – Risques d'inondation

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation dû au Gers et à son affluent L'Auchie. Toutefois, aucune construction n'est située dans la zone inondable.

Le cas échéant, les occupations et utilisation du sol devront se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondation – Gers / Arrats / Auroue », une fois celui-ci approuvé par arrêté préfectoral.

## 7 – IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

En application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise des éléments de paysage, délimite des espaces publics, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est précisé que toute intervention sur les sites identifiés (symbole spécifique indiqué sur plan de zonage) en tant qu'éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier sera subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la Municipalité.

Concernant les formations végétales, celles-ci devront être maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

Concernant les milieux naturels liés à la présence de l'eau, sont notamment interdits leur transformation par remblaiement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage).

Ces espaces peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale.

Concernant les éléments protégés bâtis, ceux-ci sont soumis à permis de démolir. En cas de travaux sur ces éléments, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimoniale. Ce principe n'exclut pas le recours à une architecture contemporaine.

## 8 – ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.

La loi élargit la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

## 9 – 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.

## 10 – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions du Code l'Urbanisme, quelle que soit la zone concernée.

## 11– ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les chemins identifiés comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre, sont classés en application de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

## 12– EMPLACEMENTS RESERVES – ER

Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone à laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité :

→ Ces terrains ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils le sont déjà ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain.

Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir les terrains classés en emplacements réservés.

## 13- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MARGES DE RECU

Pour chaque zone, le règlement précise les conditions d'alignement ou de recul des constructions par rapport aux voies (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7).

Le recul R d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).

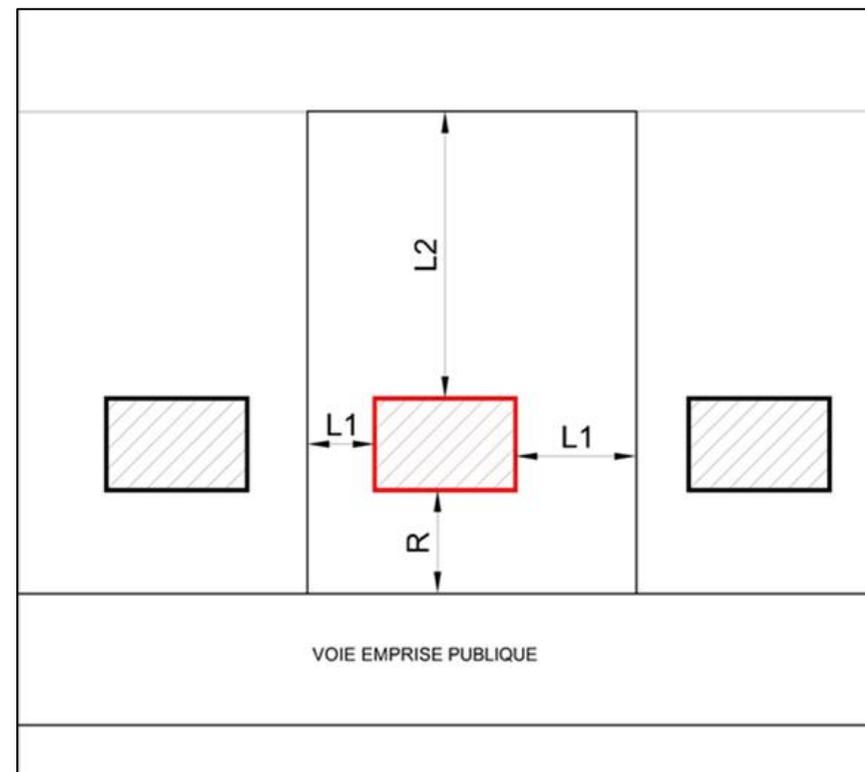
Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

La valeur du retrait imposé à la construction peut être plus importante en cas de présence d'une baie dans ladite construction. Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe
- une porte non vitrée
- un châssis fixe et à vitrage translucide

A l'intérieur des marges de recul (ou de retrait) ne sont autorisés que :

- tout ou partie des balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 50 cm de profondeur.
- les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux
- les marquises, les auvents, les pergolas, sans excéder la hauteur du rez-de-chaussée



#### Distances d'implantation d'une construction par rapport aux limites du terrain

**R** : recul par rapport à la voie ou l'emprise publique

**L** : retrait par rapport aux limites séparatives entre parcelles

L1 : retrait par rapport aux limites séparatives latérales

L2 : retrait par rapport à une limite séparative arrière

# ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

# ZONE UA

## ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à la fonction de bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article U-2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère patrimonial du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

A proximité des exploitations agricoles, l'implantation des constructions nouvelles à usage d'habitat doit respecter une distance de :

- Au moins 50 m des installations classées soumises à déclaration
- Au moins 100 m des installations classées soumises à autorisation

## ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

### ► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### ► Eau potable

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

## ► Assainissement

### • Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### • Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dument justifiés.

## ► Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

## ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

## ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### ► Secteur UAa

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. En cas d'interruption du bâti, la continuité doit être assurée à l'alignement par les éléments de clôture tels que murs ou murets.

En cas de construction existante (construction la plus proche sur la même parcelle ou sur la parcelle voisine) implantée en recul de l'emprise publique, la nouvelle construction pourra être implantée soit à l'alignement de l'emprise publique, soit à l'alignement de la construction existante à condition que la continuité du bâti soit assurée à l'alignement de l'emprise publique par les éléments de clôture tels que murs ou murets...

En cas de parcelle d'angle ou longée par plusieurs voies ou emprises, l'alignement sera imposé sur au moins une voie ou emprise. Le choix d'implantation retenu devra privilégier le principe de continuité avec l'implantation des constructions voisines.

### ► Secteur UA b

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies, soit en recul d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises :

- les annexes et les piscines devront être implantées en recul d'au moins 5 mètres des emprises publiques ou des voies.
- l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, pourront s'implanter à l'alignement de la construction existante, ou en recul ne dépassant pas 3 mètres par rapport à la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 m des voies et emprises publiques.

### ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### ► Secteur UAa

Toute construction nouvelle doit être implantée contre au moins une limite séparative latérale. En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait devra être au moins égal à 2 mètres en cas de façade sans baie, et au moins 4 m en cas de façade avec baie.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 2 mètres.

#### ► Secteur UAb

Toute construction nouvelle doit être implantée soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m en cas de façade sans baie, et d'au moins 4 m en cas de façade avec baie.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 2 mètres.

### ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

### ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma du lexique en annexe)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

La hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 mètres.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne pourra excéder 3,50 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être égale à celle du bâtiment existant.
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco matériaux, de la maîtrise de l'énergie, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les appareils de climatisation seront localisés sur les façades latérales ou arrière des constructions, de façon à minimiser leur apparence depuis l'espace public.

#### ► Clôtures

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur ou muret qui pourra être surmonté d'un grillage ou autre dispositif à claire voie, et doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture, tous ouvrages compris, ne devra pas dépasser 2 m.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver le caractère traditionnel du village et la continuité de l'espace public :

- Les clôtures seront réalisées avec le plus grand soin : murs et murets en maçonnerie brute d'aspect traditionnel ou recouverts d'un enduit clair ton pierre, et le cas échéant, grilles métalliques de couleur gris moyen ou vert sombre.
- La hauteur des murets ne devra pas dépasser 60 cm et celle des murs pleins 1,40 m.

En limite séparative, les clôtures privilégieront un aspect plus naturel :

- Haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages métalliques couleur gris moyen ou vert sombre. En cas de réalisation de murets, ceux-ci ne dépasseront pas une hauteur de 60 cm
- La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée, sur 1 limite séparative et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 6 mètres.

#### ► Travaux sur bâti ancien

Le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction,
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture,
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis la voie ou l'espace public.

### ARTICLE UA-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

#### ► Zone UAa

Non réglementé

#### ► Zone UAb

Il sera exigé au moins :

- Habitation : 1 place par logement
- Commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux : 1 place de stationnement par poste de travail.

### ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

#### ► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

Toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à la réglementation en vigueur : la coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un

remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

► **Espaces libres, plantations**

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

#### **ARTICLE UA-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être convenablement intégrés à l'architecture du bâtiment
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

#### **ARTICLE UA-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

# ZONE UB

## ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à la fonction de bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

## ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESERTE - ACCES ET VOIRIE

### ► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la

protection civile. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

### ► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### ► Eau potable

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

### ► Assainissement

#### • Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dûment justifiés.

► **Electricité et télécommunications**

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

**ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra être implantée à au moins 5m des emprises publiques et des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

**ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m en cas de façade sans baie, et d'au moins 4 m en cas de façade avec baie.

Les piscines devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 2 mètres.

**ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

**ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma du lexique en annexe)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

La hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 mètres.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne pourra excéder 3,50 mètres.

**ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco matériaux, de la maîtrise de l'énergie, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

### ► Clôtures

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur ou muret qui pourra être surmonté d'un grillage ou autre dispositif à claire voie, et doublé d'une haie.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 2m.

En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 1m. Exceptionnellement, en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou de portail, le mur de clôture pourra atteindre ponctuellement une hauteur supérieure, sans excéder 2 m.

### ARTICLE UB-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- Au moins 1 place pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>

- Au moins 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup>
- Commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Locaux artisanaux : 1 place de stationnement par poste de travail.

### ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

#### ► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

#### ► Espaces libres, plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

### ARTICLE UB-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées

- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs

#### **ARTICLE UB-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

# ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER

# ZONE AU

## ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

Toute occupation et utilisation du sol, (voies, réseaux, constructions autorisées) doit être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et ses documents graphiques.

## ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESERTE - ACCES ET VOIRIE

### ► **Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ► **Accessibilité**

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

### Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### Eau potable

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

### Assainissement

- **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dument justifiés.

### **Défense contre l'incendie**<sup>2</sup>

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

### **Electricité et télécommunications**

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

### **ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

<sup>2</sup> Voir annexe en fin de document

### **ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Route de Lançon (village) :**

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul de l'alignement d'au moins 3m

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 2 m des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m en cas de façade sans baie, et d'au moins 4 m en cas de façade avec baie.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 2 mètres.

### **ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma du lexique en annexe)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne pourra excéder 3 mètres.

### **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de technique innovantes dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

#### **► Clôtures**

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur ou muret qui pourra être surmonté d'un grillage ou autre dispositif à claire voie, et doublé d'une haie.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver le caractère traditionnel du village et la continuité de l'espace public :

- Les clôtures seront réalisées avec le plus grand soin : murs et murets en maçonnerie brute d'aspect traditionnel ou recouverts d'un enduit clair ton pierre, et le cas échéant, grilles métalliques de couleur gris moyen ou vert sombre.
- La hauteur des murets ne devra pas dépasser 60 cm et celle des murs pleins 1,40 m.

En limite séparative, les clôtures privilégieront un aspect plus naturel :

- Haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages métalliques couleur gris moyen ou vert sombre. En cas de réalisation de murets, ceux-ci ne dépasseront pas une hauteur de 60 cm
- La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée, sur 1 limite séparative et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 6 mètres.

### **ARTICLE AU-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- Au moins 1 place pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>
- Au moins 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup>
- Commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux : 1 place de stationnement par poste de travail.

### **ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### **► Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

#### **► Espaces libres et plantations**

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

#### **► Aires de stationnement**

Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère. Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **► Espaces en pleine terre**

Sur tout terrain, au moins 30% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

### **ARTICLE AU-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs

### **ARTICLE AU-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

# ZONE AU0

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera possible qu'après la modification du PLU qui définira les règles applicables. Les articles suivants sont cependant précisés afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU0-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU0-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NON REGLEMENTE

## ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NON REGLEMENTE

## ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

## ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

## ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

SANS OBJET

## ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

SANS OBJET

## ARTICLE AU-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

## ARTICLE AU-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

SANS OBJET

# ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

# ZONE A

## ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la zone A ;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A-2.

## ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvements de terrain – Tassements différentiels ».

► **Dans la zone A** (hors secteurs Ap, Ace, Ah, Aag) sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 mètres des limites des zones d'habitat U, AU, ou Ah ;

Dans le cas où l'exploitation existante est située à moins de 100 mètres d'une zone d'habitat (U, AU ou Ah) l'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation est autorisée à moins de 100 mètres de la zone d'habitat à condition que la proximité des constructions nouvelles avec les bâtiments agricoles existants soit une

nécessité avérée et que soit préservée une distance d'au moins 60 mètres avec la zone d'habitat.

- Les constructions à usage d'habitat nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation existants ou projetés.

► **Dans les secteurs d'habitat isolé Ah, sont autorisés :**

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- La construction d'annexes, sous réserve d'être implantées à moins de 25 m des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pourra être autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et que la destination projetée soit limitée à l'habitation ou l'hébergement.
- La construction de piscines.

► **Dans les secteurs Aag, sont autorisés :**

- Les bâtiments d'exploitation agricole et les installations techniques agricoles.
- Les constructions d'habitation destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, y compris les annexes et piscines ;
- Les constructions et installations liées au tourisme rural et à la diversification des activités agricoles : hébergement, camping à la ferme, gîtes, conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, centre équestre...
- Les extensions et annexes des constructions autorisées, y compris les piscines.

- Le changement de destination des constructions existantes à destination des usages admis en Aag, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole.

► **Dans les secteurs Ace, sont autorisées :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage.
- les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole

► **Dans le secteur Ap, sont autorisées :**

- les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole

### ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

► **Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier,

ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie<sup>3</sup> et de la protection civile.

### ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

► **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

► **Eau potable**

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

► **Assainissement**

• **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

• **Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dûment justifiés.

<sup>3</sup> Voir annexe en fin de règlement.

**ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****► Dans l'ensemble de la zone agricole A, y compris secteurs Aag, Ah**

Toute construction ou installation nouvelle, devra être implantée en recul d'au moins :

- D 36
  - Habitation, hébergement : au moins 35 m de l'axe de la chaussée
  - Destination agricole et autres activités : au moins 25 m de l'axe de la chaussée
- D 563
  - Au moins 15m de l'axe de la chaussée et au moins 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- Autres voies ouvertes à la circulation
  - Au moins 5 mètres de l'alignement.

**► Secteurs d'habitat isolé Ah et STECAL Aag**

Les extensions et les annexes des constructions existantes devront être implantées soit en recul d'au moins 5 mètres des voies autres que les voies départementales, soit avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

**► Autres implantations autorisées**

Les piscines pourront être implantées à au moins 3 mètres de la limite des emprises publiques et des voies autres que les routes départementales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

**ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m en cas de façade sans baie, et d'au moins 4 m en cas de façade avec baie.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 2 mètres.

Des implantations différentes seront admises :

- Lors de l'adaptation, de la réfection, de la surélévation, de l'extension et du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées autrement par rapport aux limites séparatives si cela est justifié pour des raisons techniques.

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****► Secteurs Ah**

Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

► **Autres secteurs**

Non règlementé.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

► **Secteurs Ah et Aag**

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, à l'exception des constructions à usage agricole, ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 15 m pour les exploitations agricoles ou forestières en zone A, hors habitation et installations techniques agricoles de type silos de stockage
- 7 mètres pour les autres constructions
- 3 mètres pour les annexes des habitations dans les secteurs Ah et Aag.

Des hauteurs différentes seront admises :

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Pour permettre la réalisation d'annexes techniques, telles que cheminées, antennes...

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

► **Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de technique innovantes dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

► **Clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect végétal : plantations de haies arbustives à caractère champêtre.

La construction de murets ou de supports grillagés est autorisée en arrière-plan de la haie.

En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

Dans le secteur Ace, les clôtures devront être perméables à la faune : espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas des clôtures et hauteur maximum de 130 cm.

► **Travaux sur bâti ancien**

Le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction,

- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture,
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis la voie ou l'espace public.

### **ARTICLE A-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **► Secteurs Ah**

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

Sur chaque unité foncière, il devra être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

### **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### **► Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature. Toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à la réglementation en vigueur.

#### **► Zones humides**

Les mares, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être maintenues.

#### **► Espaces en pleine terre**

Dans les secteurs Ah, sur tout terrain, au moins 30% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

### **ARTICLE A-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

### **ARTICLE A-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

# ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES

# ZONE N

## ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article N-2.

## ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvements de terrain – Tassements différentiels ».

### ► Dans la zone N (hors secteurs Nce et NL), sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces.

### ► Dans le secteur NL, sont autorisées :

Les constructions légères, installations et aménagements destinés aux activités de loisirs (par exemple local technique, aire de jeux pour enfants, etc.).

### ► Dans le secteur Nce, sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors

concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage.

## ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

### ► Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

### ► Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie<sup>4</sup> et de la protection civile.

---

<sup>4</sup> Voir annexe en fin de règlement.

#### ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### ► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

##### ► Eau potable

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

##### ► Assainissement

###### • Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

###### • Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dûment justifiés.

#### ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à au moins :

- 25 m de l'axe de la chaussée de la D36
- 15 m de l'axe de la chaussée de la D563 et au moins 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- 5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation

Des implantations différentes seront admises dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées autrement par rapport aux voies et emprises publiques si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 4 m de la limite séparative.

Des implantations différentes seront admises dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées autrement si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### Secteur NL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser une superficie supérieure à 10% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres dans le cas des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

#### ► **Secteur NL**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres.

### **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

#### ► **Clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect végétal : plantations de haies arbustives à caractère champêtre. La construction de murets ou de supports grillagés est autorisée en arrière-plan de la haie.

En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

Dans le secteur Nce, les clôtures devront être perméables à la faune : espace minimum de 25 centimètres entre le sol et le bas des clôtures et hauteur maximum de 1,30 mètre.

### **ARTICLE N-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

Non règlementé

### **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### **Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, haies ou boisements identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenus, confortés ou remplacés par des plantations de même nature. Toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à la réglementation en vigueur.

#### **Zones humides**

La zone humide de, identifiée sur le document graphique du règlement en tant qu'élément paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devra être conservée et protégée.

#### **Espaces boisés classés**

Les boisements repérés sur le plan de zonage en tant qu'espaces boisés classés sont à préserver au titre de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

### **ARTICLE N-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

## ANNEXES

# LEXIQUE

**Accès** : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable

**Acrotère** : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

**Affouillement/exhaussement** : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain

**Alignement** : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées

**Alignement futur ou limite qui s'y substitue** : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement

**Annexe d'une construction** : Sont considérées comme des annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas le même usage que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin, local du gardien pour une activité, local de stockage pour un commerce, atelier d'artiste dans son habitation ...).

Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire, de taille inférieure à celle du bâtiment principal.

**Bâtiment agricole** : Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes

**Bâtiment de caractère** : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial

**Changement de destination** : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations,

**Construction principale** : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

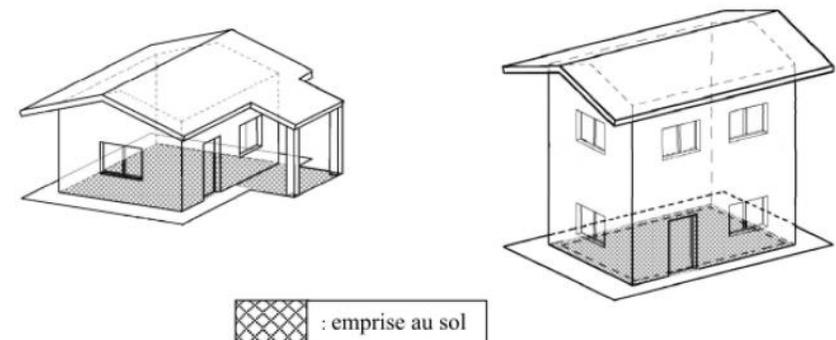
**Construction nouvelle** : toute

**Destination** : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme dans son article R123-9 et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue

**Eaux pluviales** : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

**Egout du toit** : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

**Emplacements réservés** : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.



**Emprise au sol :** L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme). Pour la mesurer : les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

**Emprise de voie :** L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

**Essence locale :** Végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes... bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes,

**Exploitation agricole :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

#### Espace de pleine terre

Espace libre non bâti (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espace vert (pelouses, plantations),

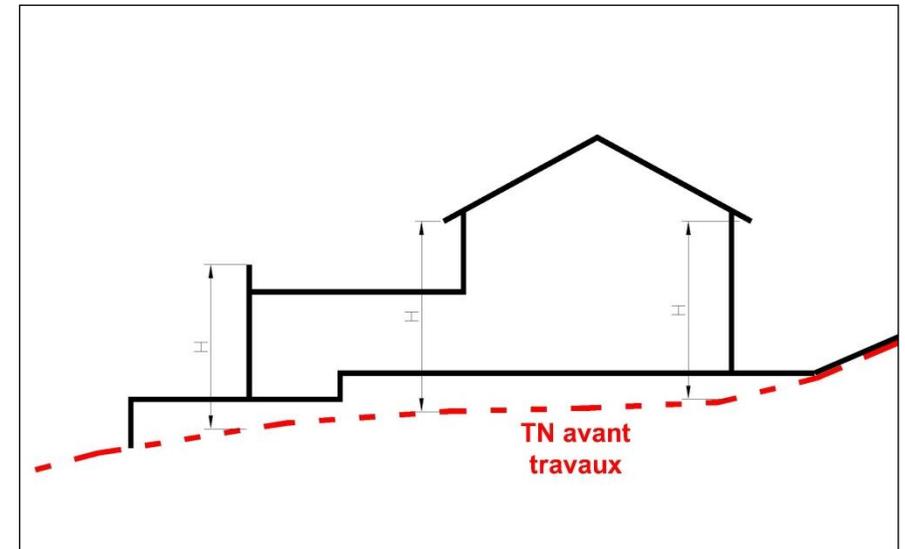
en allée de jardin (surface perméable, non dallée). Il peut être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

**Extension :** Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation.

#### Hauteur d'une construction :

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-dessous)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.



**Implantation des constructions par rapport aux voies :** L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc

de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

**Limite séparative** : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

**Opération d'ensemble** : Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

**Orientations d'aménagement** : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

**Reconstruction après sinistre** : La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

**Recul** : Distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être : l'alignement, la limite parcellaire ou l'axe de la voie

**Réhabilitation** : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels

**Restauration** : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque

**Saillie** : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade

**Surface de plancher** : C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et de SHOB (Surface Hors Ouvre Brute).

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

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

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° 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 ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° 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 ;*

*7° 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 ;*

*8° 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. »*

Document extrait du site : www.urbinfos.com



**Toit terrasse :** Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

**Unité foncière :** Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

**Voie privée :** Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

**Voie publique :** est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.



# REGLES GENERALES APPLICABLES EN MATIERE D'ACCESSIBILITE ET DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

## 1. ACCESSIBILITE ET VOIRIE

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur. Les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours varient en fonction de la destination des bâtiments desservis et leur hauteur :

### 1 - La voie engins

La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée :

- Largeur : 3 mètres bandes réservées au stationnement exclues (6 mètres pour certaines catégories d'ERP) ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface maximale de 0,20 m<sup>2</sup> ;
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres ;
- Surlargeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre : 3,50 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

La distance entre la voie engins et le bâtiment peut varier en fonction de la nature du bâtiment.

### 2 - La voie échelle

Lorsque le plancher bas du dernier niveau est à plus de 8 mètres, il faut une voie permettant la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle)

Il s'agit d'une partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

- La longueur minimale est de 10 mètres ;
- La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 mètres ;
- La pente maximale est ramenée à 10 % ;
- La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

## 2. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

En application du Code Général des Collectivités Territoriales et l'arrêté préfectoral du 18 août 2010 relatif à la défense extérieure contre l'incendie, les mesures ci-après seront en prendre en compte :

		Volume en eau disponible pendant 2H00	Réalisation possible	Distance
Risques courants	Faible	60 m <sup>3</sup>	PI de 30 m <sup>3</sup> /h ou réserve de 60 m <sup>3</sup>	400 mètres
	Ordinaire	120 m <sup>3</sup>	PI de 60 m <sup>3</sup> /h ou réserve de 120 m <sup>3</sup>	200 mètres
	Important	240 m <sup>3</sup>	2 PI de 60 m <sup>3</sup> /h chacun en fonctionnement simultané  1 réserve de 240 m <sup>3</sup>	1 <sup>er</sup> poteau : 100 mètres 2 <sup>ème</sup> poteau : 400 mètres  100 mètres
Risques particuliers	ERP à risque courant et bureaux, bâtiments à faible potentiel calorifique	30 m <sup>3</sup> /h par tranche de 500 m <sup>2</sup> avec un minimum de 60 m <sup>3</sup> /h ou 120 m <sup>3</sup>	Hydrants pressurisés  et/ou  Points d'eau naturels ou réserves d'eau artificielles	200 mètres   200 mètres
	ERP à risque particulier (article CO6), bâtiments à fort potentiel calorifique	60 m <sup>3</sup> /h par tranche de 500 m <sup>2</sup> avec un minimum de 60 m <sup>3</sup> /h ou 120 m <sup>3</sup>	Hydrants pressurisés  et/ou  Points d'eau naturels ou réserves d'eau artificielles	1 <sup>er</sup> poteau : 100 mètres 2 <sup>ème</sup> poteau : 200 mètres  100 mètres
	Bâtiment industriel	Analyse du risque selon procédure ICPE		

Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque, au minimum 60 m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures.

Cela peut être satisfait par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100mm normalisés (NF S 61-213), débitant au minimum 1000 l/mn sous une pression résiduelle de 1 bar mesurée en sortie d'appareil ;
- Soit, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles.

---

Service Départemental d'Incendie et de Secours  
Direction  
Chemin de la Caillaouère - C.S. 90505 - 32021 AUCH CEDEX 9  
Tél. : 05 42 54 12 00 - Fax : 05 42 54 12 07

Réf.