

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

COMMUNE de SIROS

3a

REGLEMENT

DOSSIER d'APPROBATION

Carte communale approuvée le 18 mai 1983.

POS partiel approuvé en 1988.

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	ENQUETE PUBLIQUE	APPROUVE le
REVISION POS ELABORATION PLU	29 juin 2004	6 novembre 2006	20 juillet 2007	Du 26 novembre au 26 décembre 2007	13 février 2008
Etudié par : A. Vanel-Duluc- architecte-urbaniste – 64100 BAYONNE « ZEPHIR Environnement » -- C. Barroso - 40530 LABENNE			Conduite d'étude: Communauté de Communes du Mieu de Béarn		
MODIFICATION PLU				Du 11 décembre 2013 au 11 janvier 2014	4 mars 2014
Etudié par : Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr					

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	Page :
	3
PREAMBULE	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	13
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
Chapitre 1 ZONE UA	17
Chapitre 2 ZONE UB Secteur UBd	28
Chapitre 3 ZONE UE	40
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	48
Chapitre 1 ZONE 1AU	49
Chapitre 2 ZONE 2AU	59
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
Chapitre 1 ZONE A Secteur Ap Secteur Ar	64
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
Chapitre 1 ZONE N Secteur Nr Secteur Nsr	72

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE /P.L.U.

		Intitulé P.L.U.
<i>Art</i>		<i>CARACTERE DE LA ZONE</i>
1		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2		OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3		CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4		CO NDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLLLICS
5		SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION
6	<i>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</i>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	<i>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</i>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8		- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9		- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11		- ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14		- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

U zone urbaine
AU zone à urbaniser
A zone agricole
N zone naturelle

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UA : zone urbaine dense, bâti continu du village

UC : zone urbaine bâti en discontinu

UY : zone d'activités

AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturel

Indices :

p Intérêt patrimonial
r Zone à risques
s Activité sportive

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- *les constructions, à destination de :*
 - *habitation,*
 - *hébergement hôtelier*
 - *bureaux*
 - *commerce*
 - *artisanat*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière*
 - *fonction d'entrepôt*
 - *services publics ou équipements d'intérêt collectif*
- *les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable,*
- *les démolitions,*
- *les installations classées,*
- *les carrières,*
- *les terrains de camping (hébergement hôtelier de plein air),*
- *le stationnement des caravanes,*
- *les affouillements et exhaussements du sol,*
- *les clôtures,*
- *les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.*

1-1 - Les travaux, installations et aménagements, qui sont soumis à déclaration préalable sont indiqués à l'article R.421-9, R421-17, R421-23 à 25 du Code de l'Urbanisme.

1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ◆ la commodité du voisinage,
- ◆ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ◆ l'agriculture,
- ◆ la protection de la nature et de l'environnement,
- ◆ la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 431-20). Conformément à l'article L512-2 du Code de l'Environnement et L425-10 du Code de l'urbanisme, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être mise en oeuvre avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les **unités foncières** concernées.

2-1 - Unités foncières

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

2-2 - Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.O.S. (21 septembre 1986)

(arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat en date du 09.09.90).

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Les dispositions propres aux lotissements sont énoncées dans les articles L442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Les dispositions propres aux Habitations Légères de Loisirs sont énoncées dans les articles R.421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

5-1 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.* 332-15 et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à

tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

5-2- 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.

(voir l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)

5-3 - Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie projetée au sol à la surface de l'unité foncière, non compris :

- les cessions gratuites éventuelles
- les piscines non couvertes
- les balcons
- les avants-toits

6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT –

6-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.). Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

6-3 – Espaces libres

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres à conserver ou à créer » -en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme) et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif

Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

6-4 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

6-5 – Le stationnement : en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

7-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir le service de la Direction Interdépartementale des Routes (DIR) pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

7-4 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage dont l'emplacement et les caractéristiques doivent être indiqués sur le plan de masse du projet (article R431-9)

8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

Renforcement : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

Branchement : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -

Les projets de constructions devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau d'équipement du secteur l'exigerait :

- poste de relèvement des eaux usées,
- poste de transformation électrique. Ce dernier devant être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- local ou aire de dépôt des conteneurs de récupération des ordures ménagères.

11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection.

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application des articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement.

12 - SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF -

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations de service public ou d'intérêt collectif. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

- construction,
- défrichage,
- installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).

- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- . elle doit avoir une fonction collective,
- . la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- . le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements qui peuvent faire l'objet d'une servitude.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public. Les ouvrages d'intérêt collectif peuvent être privés (antennes de téléphonie mobile ,etc...).

13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES -

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

14 - DEMOLITION -

"Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse".

Toute démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique non visée aux articles R425-16 et suivants du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 et de l'article R421.28-e du Code de l'Urbanisme)

15 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En application de l'article R421-1 à R421-8 du Code de l'urbanisme.

16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.O.S. (Conseil d'Etat - 9 mars 1990).

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

• ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire, délimité sur le document graphique, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

• ARTICLE 2 - 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.

Sont et demeurent notamment applicables :

1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-4, R.111-15,et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 -Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R .126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- les périmètres sensibles, (L.142)
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D),(L.212)
- le droit de préemption urbain (D.P.U.), (L 211)
- les zones de préemption départementales. (L.142)

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

4 - La loi dite "paysages" : articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

5- La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, articles L210-1 à L218-86 du Code de l'Environnement.

6 - La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

7 - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.

• **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -**

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peut être ajouté permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

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

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le document graphique.

- **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages.

- **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés au document graphique du zonage.

- **Des plantations remarquables**

Ils sont repérés au document graphique du zonage en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

• **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de la reconstruction après catastrophe naturelle depuis moins d'un an, en application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

• **ARTICLE 5 - EXCLUSION DE L'APPLICATION DU C.O.S. –**

L'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des bâtiments à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, de services publics de sécurité, d'incendie et de secours.

- **ARTICLE 6 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

- L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable; dans le cadre de l'article R421-12-d du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux divers et les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond à la partie agglomérée à forte densité (le bourg ancien), principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi continu pour les logements, commerces, services et bureaux.

Dans les secteurs délimités dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.

Lorsque des **orientations d'aménagements** sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le document 2b du dossier de PLU intitulé « Orientations d'aménagement », les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits** :

- *les constructions, à destination de :*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière*
 - *entrepôt*
- *les carrières,*
- *les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,*
- *le stationnement des caravanes,*
- *les affouillements et exhaussements du sol,*

ARTICLE UA 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les constructions liées à l'activité artisanale, les installations et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- b. l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- d. Dans le secteur délimité au plan de zonage conformément à l'article L123-2-d du code de l'urbanisme, le projet doit prévoir un minimum de **20% de logement locatif**.

Dans les « espaces libres » protégés, repérés en application de l'article L123-1-7 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et, des occupations et utilisation du sol suivantes qui sont soumises à conditions:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m² ,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.

Les bâtiments protégés et repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural :

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge repérés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (L123-1-7 du C.U.). L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (R123-11-h du CU).

*Dans les secteurs délimités dans le **Plan de Prévention des Risque d'Inondations(PPRI)**, reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.*

Lorsque des **orientations d'aménagements** sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le volet 2 du P.A.D.D., les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente (SIVU) (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention ou un puisard pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou

à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne les installations de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

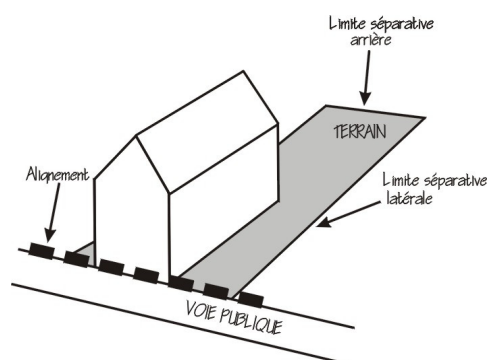
Il n'est pas fixé de règle.

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

A- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur un terrain dont l'accès se fait sur les voies publiques suivantes :

- *Cami de Petite*
- *Rue du stade*
- *Cami de Puyalet*
- *Cami Lacampagnote*
- *Cami de Catsus*
- *Rue la Carrerrasse*
- *Chemin du Figuier*

1) Les constructions sont implantées à l'alignement.



2) Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

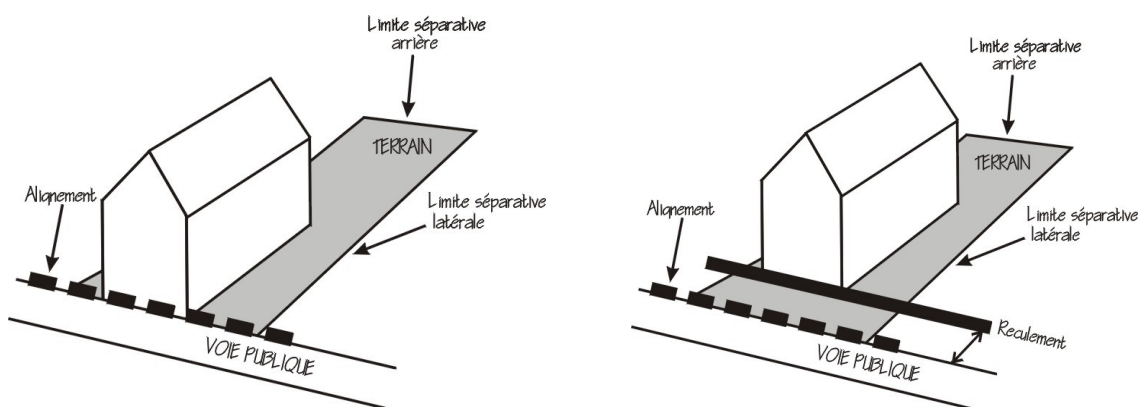
- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Cde de l'urbanisme, ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifie,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour des raisons de cohérence urbaine avec le bâti porté au plan de zonage comme « patrimoine protégé » au sens de l'art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

B- Pour les autres constructions

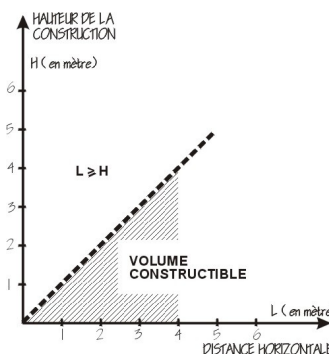
1) Les constructions sont implantées à l'alignement, ou à une distance au moins égale à 5m par rapport à l'alignement.



2) En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

3) En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $L \geq H$



- 4) Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
 - pour la sauvegarde de plantations,
 - pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
 - pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
 - pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

Par rapport :

aux limites séparatives latérales et arrières

Les constructions peuvent être implantées *en limite séparative ou en retrait*.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être d'au moins **3 m**.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus (en a et b) peut être acceptée :

- si cela contribue à une meilleure architecture, en particulier au regard des constructions voisines portées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 « *patrimoine protégé* »
- pour les constructions et travaux visés à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si des considérations techniques le justifient.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) - La hauteur d'une construction ne peut excéder **10m au faîtage**.

2) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, si elles sont justifiées

par des considérations techniques, ou par des considérations d'insertions architecturales et urbaines, si la construction projetée est proche d'une maison repérée comme « patrimoine protégé » au titre de l'article L123-1-7 du C.U.pour les constructions et travaux visés à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

3) – Clôtures et portails : La hauteur des clôtures, entre l'espace public et l'espace privé, ne peut excéder **1.50 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques ou patrimoniales conformément à l'Art.L-123-1-7 du CU. Toutefois, les portails pleins de plus de **1.50m** de haut sont interdits. Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2,00 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux parties de bâtiments d'habitation vus depuis l'espace public.

1°) les immeubles anciens constitutifs du village repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, en application de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

Maçonneries

Les murs :

Les maisons d'habitation doivent être enduites : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle et au sable.

Les enduits de couleur seront dans les tons des maçonneries de pierre, en évitant les couleurs trop vives ou non traditionnelles.

Les ouvertures dans les murs :

La composition des façades (répartition des baies et organisation des reliefs , modénatures) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de la composition de la façade (rapport des pleins et des vides). Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.

Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit, en brique si le style, le mode de construction et l'époque de l'édifice attestent cette utilisation antérieure.

Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite ou en ardoise, et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

La pente du toit sera comprise entre 80et 110%.

Les couleurs de toiture en terre cuites seront de ton « vielli » ou terre-cuite naturelle. Il faudra éviter les tons uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et des façades au dessus desquelles ils prennent place.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de constructions anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois ou métal :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures sur l'espace public est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure. Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille, de couleur sombre.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon peint ou revêtu d'enduit identiques au parement de la façade.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, d'un seul tenant, en règle générale de formes orthogonales. Toutefois la décomposition du volume pourra être autorisée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Dans le cas de plusieurs garages donnant sur le rue, on évitera la succession de portes de garages, en préférant la réalisation d'une façade sur espace public en cohérence avec le bâti existant porté à conservé au plan (au titre de l'art. L123-1-7 du CU).

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné enduit.

Les constructions des annexes peuvent être revêtues d'un bardage bois. Il sera de teinte foncée.

Murs des constructions

Les maisons d'habitation éviteront les couleurs trop vives ou non traditionnelles.

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de terre cuite ou en ardoise, ou avec des

matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les constructions doivent présenter une toiture à pentes comprise entre 80% et 110% sur au moins 60 % de leur emprise au sol, des pentes moindres, l'inclinaison devant être alors d'au moins 60% (hors coyaux traditionnels), pouvant être autorisées pour le reste de la construction.

Des toitures de pente moindre et d'un aspect différent sont admises pour les vérandas et annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface totale de la toiture.

En cas de travaux d'extension d'une construction existante ou de reconstruction après sinistre, à défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées.

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m.. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée, doit respecter l'échelle et la composition des façades des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon peint ou revêtu d'enduit identiques au parement de la façade.

ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B. Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de **2 places par logement**, et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

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

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « *espaces libres protégés à conserver ou à créer* » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....).

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat pavillonnaire.

Dans les secteurs délimités dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.

Lorsque des **orientations d'aménagements** sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le document 2b du dossier de PLU intitulé « Orientations d'aménagement », les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

Il est distingué un **secteur UBa** dans lequel il est possible de densifier en cohérence avec les orientations d'aménagements avec une hauteur supérieure.

SECTION I : NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UB 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- *les constructions, à destination de :*
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article 2**
 - **fonction d'entrepôt**
- *les carrières,*
- *les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,*
- *les affouillements et exhaussements du sol.*

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les constructions liées à l'activité artisanale, les installations et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- c. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- d. les constructions et installations agricoles à condition d'être liés à une exploitation déjà présente dans la zone et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les bâtiments repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural :

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge repérés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (L123-1-7 du C.U.). L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (R123-11-h du CU).

*Dans les secteurs délimités dans le **Plan de Prévention des Risque d'Inondations(PPRI)**, reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.*

Lorsque des **orientations d'aménagements** sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le document 2b du dossier de PLU intitulé « Orientations d'aménagement », les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Le dispositif de fermeture (portail) doit être reporté à 5m à l'intérieur de l'alignement de manière à permettre la stationnement en dehors de la voie publique, si ce dernier n'est pas déjà prévu sur la voie publique.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente (SIVU) (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols. ***Cette imperméabilisation ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain***

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité- Téléphone-Télévision :

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

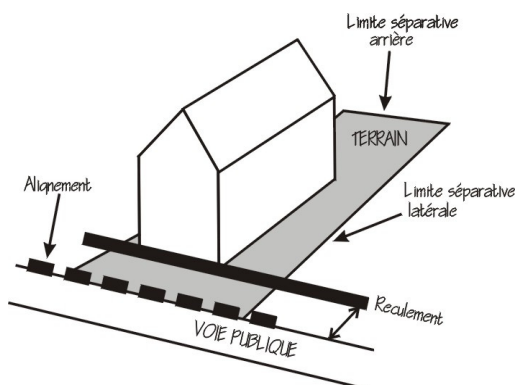
4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

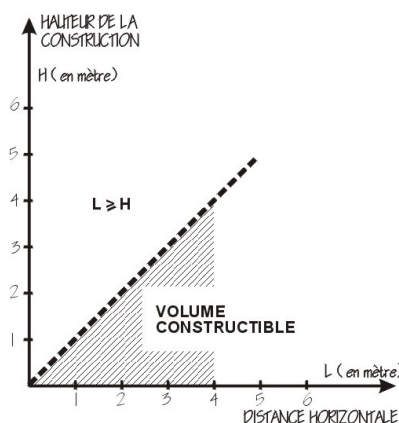
Il n'est pas fixé de règle.

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

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.



2) Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $L \geq H$



3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

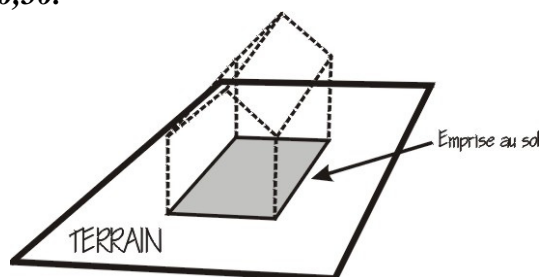
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

A l'exception des piscines non couvertes, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à **0,30**.



ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) - La hauteur d'une construction ne peut excéder **8m au faîtage**.

En secteur **UBa**, cette hauteur est portée à **9m au faîtage**.

2) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...), à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou par des considérations d'insertions architecturales et urbaines, si la construction projetée est proche d'une maison repérée comme « patrimoine protégé » au titre de l'article L123-1-7 du C.U.pour les constructions et travaux visés à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

3) – Clôtures et portails : La hauteur des clôtures, entre l'espace public et l'espace privé , ne peut excéder **1.50 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques ou patrimoniales conformément à l'Art.L-123-1-7 du CU). Toutefois, les portails pleins de plus de **1.50m** de haut sont interdits.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2,00 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux parties de bâtiments d'habitation vus depuis l'espace public.

1°) les immeubles anciens constitutifs du village repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, en application de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

Maçonneries

Les murs :

Les maisons d'habitation doivent être enduites : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle et au sable.

Les enduits de couleur seront dans les tons des maçonneries de pierre, en évitant les couleurs trop vives ou non traditionnelles.

Les ouvertures dans les murs :

La composition des façades (répartition des baies et organisation des reliefs , modénatures) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de la composition de la façade (rapport des pleins et des vides). Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.

Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit, en brique si le style, le mode de construction et l'époque de l'édifice attestent cette utilisation antérieure.

Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite ou en ardoise, et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

La pente du toit sera comprise entre 80et 110%.

Les couleurs de toiture en terre cuites seront de ton « vielli » ou terre-cuite naturelle. Il faudra éviter les tons uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et des façades au dessus desquelles ils prennent place.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de constructions anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois ou métal :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures sur l'espace public est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille, de couleur sombre.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon peint ou revêtu d'enduit identiques au parement de la façade.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, d'un seul tenant, en règle générale de formes orthogonales. Toutefois la décomposition du volume pourra être autorisée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonnerie enduite.

Les constructions des annexes peuvent être revêtues d'un bardage bois. Il sera de teinte foncée.

Murs des constructions

Les maisons d'habitation éviteront les couleurs trop vives ou non traditionnelles.

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de terre cuite ou en ardoise, ou avec des matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les constructions doivent présenter une toiture à pentes comprise entre 80% et 110% sur au

moins 60 % de leur emprise au sol, des pentes moindres, l'inclinaison devant être alors d'au moins 60% (hors coyaux traditionnels), pouvant être autorisées pour le reste de la construction.

Des toitures de pente moindre et d'un aspect différent sont admises pour les vérandas et annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface totale de la toiture.

En cas de travaux d'extension d'une construction existante ou de reconstruction après sinistre, à défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées.

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m.. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée, doit respecter l'échelle et la composition des façades des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon peint ou revêtu d'enduit identiques au parement de la façade.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de **2 places par logement**, et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher , avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher .

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

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

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « *espaces libres protégés à conserver ou à créer* » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....).

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

- 2) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 3) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols. ***Cette imperméabilisation ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain***

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,50**

Si une partie a été détachée depuis moins de 10ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (Article L123-1-1 du CU).

ZONE UE

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est principalement destinée aux équipements, notamment les équipements publics de type scolaire, équipement collectif, etc...

SECTION I : NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UE 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction, quelle que soit leur hauteur
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature
- les entrepôts
- les constructions destinées aux activités industrielles et artisanales
- les commerces
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques
- b) *Le logement de gardiennage* lié et nécessaire aux équipements doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de S.H.O.N.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Le dispositif de fermeture (portail) doit être reporté à 5m à l'intérieur de l'alignement de manière à permettre la stationnement en dehors de la voie publique.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être équipée d'un dispositif anti retour d'eau dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

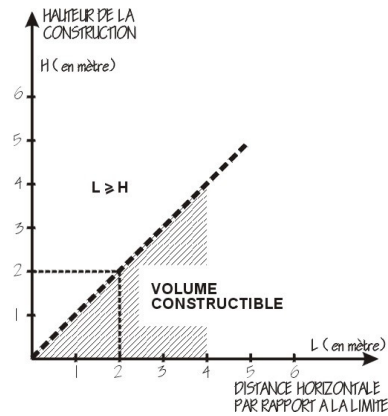
ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, ou à 10 m dans le cas où la voie est plus étroite.

2) Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $L \geq H$



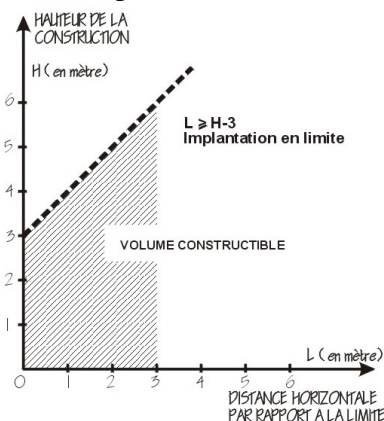
3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations, repérées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Cde de l'urbanisme,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

Les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- a) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.
- b) Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3m au moins des limites .



Cependant :

- des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 –LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **10m au faitage**

- **2) Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou par des considérations d'insertions architecturales et urbaines, si la construction projetée est proche d'une maison repérée comme « patrimoine protégé » au titre de l'article L123-1-7 du C.U.pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

- Pour des constructions spécifiques qui le nécessiteraient par la fonction qu'elles abritent (pratique d'un sport par exemple).

3) Clôtures et portails : La hauteur des clôtures, entre l'espace public et l'espace privé ne peut excéder **1.50 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques ou patrimoniales conformément à l'Art.L-123-1-7 du CU). Toutefois, les portails pleins de plus de **1.50m** de haut sont interdits.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2,00 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux parties de bâtiments d'habitation vus depuis l'espace public.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain , notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée si ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose la réalisation que d'1 place par logement.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de surface de plancher.

B.4. Etablissement d'enseignement

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est principalement destinée à la construction de logements ou d'équipements.

Lorsque la zone dispose d'un schéma d'intention de voirie ou d'accès obligatoires portés au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.

*Dans les secteurs délimités dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**, reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.*

Lorsque des **orientations d'aménagements** sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le document 2b du dossier de PLU intitulé « Orientations d'aménagement », les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

Il est distingué un **secteur 1AUa** dans lequel il est possible de densifier en cohérence avec les orientations d'aménagements avec une hauteur supérieure.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- les constructions, à destination de :
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **fonction d'entrepôt**
- les carrières,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les constructions liées à l'activité artisanale, les installations et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

*Dans les secteurs délimités dans le **Plan de Prévention des Risque d'Inondations(PPRI)**, reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.*

Lorsque des **orientations d'aménagements** sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le document 2b du dossier de PLU intitulé « Orientations d'aménagement », les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Le dispositif de fermeture (portail) doit être reporté à 5m à l'intérieur de l'alignement de manière à permettre la stationnement en dehors de la voie publique, si ce dernier n'est pas déjà prévu sur la voie publique.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente (SIVU) (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols. ***Cette imperméabilisation ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain***

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

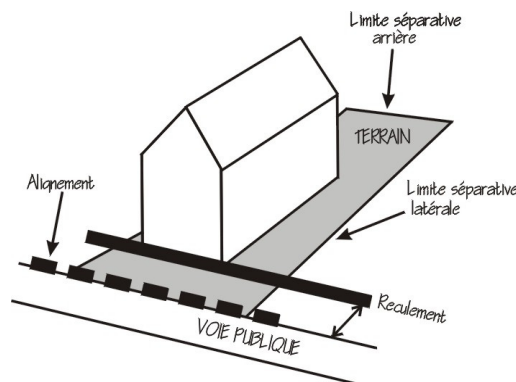
4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

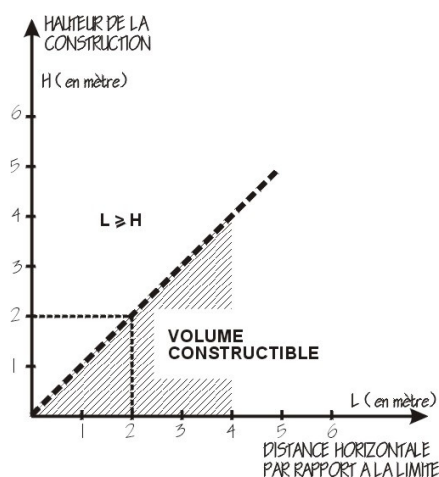
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES --

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **5 m** par rapport à l'alignement, si la voie a plus de **10 m** de plate-forme, ou à 10 m dans le cas où la voie est plus étroite.



2) Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $L \geq H$



3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

A l'exception des piscines non couvertes, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

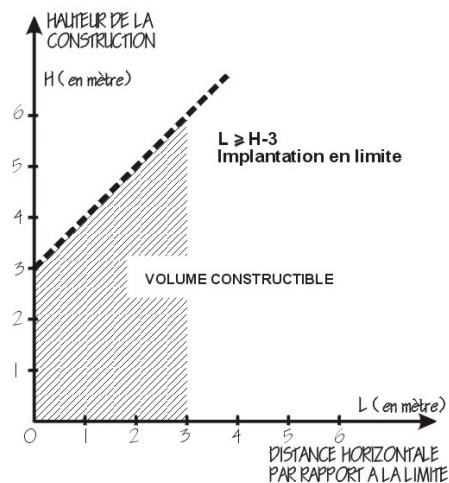
Par rapport :

aux limites séparatives latérales et arrières

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit :

$$L \geq H - 3 \text{ m}$$

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être acceptée :

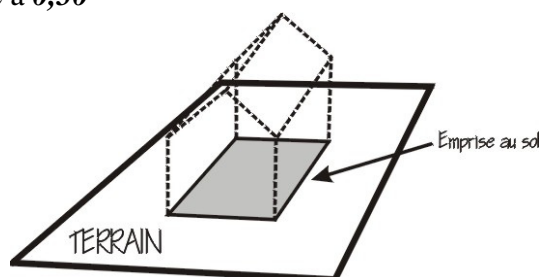
- si cela contribue à une meilleure architecture, en particulier au regard des constructions voisines portées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 « patrimoine protégé »
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE-

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à **0,30**



ARTICLE 1AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) - **La hauteur d'une construction** ne peut excéder *8m faitage*.

En secteur *1AUa*, cette hauteur est portée à *9m au faitage*.

2) - **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou par des considérations d'insertions architecturales et urbaines, si la construction projetée est proche d'une maison repérée comme « patrimoine protégé » au titre de l'article L123-1-7 du C.U.pour les constructions et travaux visés à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

3) – **Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures, entre l'espace public et l'espace privé ne peut excéder *1.50 m*. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques ou patrimoniales conformément à l'Art.L-123-1-7 du CU). Toutefois, les portails pleins de plus de *1.50m* de haut sont interdits.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2,00 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux parties de bâtiments d'habitation vus depuis l'espace public.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, d'un seul tenant, en règle générale de formes orthogonales. Toutefois la décomposition du volume pourra être autorisée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné enduit.
Les constructions des annexes peuvent être revêtues d'un bardage bois. Il sera de teinte foncée.

Murs des constructions

Les maisons d'habitation éviteront les couleurs trop vives ou non traditionnelles.

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de terre cuite ou en ardoise, ou avec des matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les constructions doivent présenter une toiture à pentes comprise entre 80% et 110% sur au moins 60 % de leur emprise au sol, des pentes moindres, l'inclinaison devant être alors d'au moins 60% (hors coyaux traditionnels), pouvant être autorisées pour le reste de la construction.

Des toitures de pente moindre et d'un aspect différent sont admises pour les vérandas et annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface totale de la toiture.

En cas de travaux d'extension d'une construction existante ou de reconstruction après sinistre, à défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées. Les couleurs utilisables sont le rouge foncé ou le gris clair. La porte d'entrée sera de couleur sombre

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures sur l'espace public est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le

portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée, doit respecter l'échelle et la composition des façades des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon peint ou revêtu d'enduit identiques au parement de la façade.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de **2 places par logement**, et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher , avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :
- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 3) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols. *Cette imperméabilisation ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,50**

ZONE 2AU

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

*La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différés. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la **modification du Plan Local d'Urbanisme**, après une étude d'urbanisation et du programme d'équipements pour la viabilité et les réseaux.*

*Dans les secteurs délimités dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**, reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.*

Lorsque des **orientations d'aménagements** sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le volet 2 du P.A.D.D., les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 1 –LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits** :

- **les constructions destinées à l'activité agricole et forestière**
- **les habitations,**
- **les entrepôts**
- **les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales,**
- **les hôtels,**
- **les bureaux,**
- **le stationnement isolé des caravanes**
- **les terrains de camping, de caravaning**
- **les carrières**
- **les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**
- **les dépôts de toute nature**
- **les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs**
- **les équipements collectifs, sauf les ouvrages publics ou de service public d'intérêt général**
- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration,**
- **les démolitions,**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs**

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

-les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.422 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Lorsque des *orientations d'aménagements* sont indiquées sur le plan de zonage et précisées dans le document 2b du dossier de PLU intitulé « Orientations d'aménagement », les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE-

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (mentionnes au i de l'article 123.11 du CU)

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle

TITRE IV –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est distingué un *secteur Ap* protégé au titre de l'article L123-1-7 du C.U.

Il est distingué un *secteur Ar* correspondant à la zone à risques d'inondation du PPRI.

Dans les secteurs délimités dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- *les constructions, à destination de :*

- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat*
- *industrie*
- *fonction d'entrepôt*

- *les ouvrages et travaux soumis à déclaration,*

- *les installations classées, non liées à l'agriculture*

- *les carrières,*

- *les terrains de camping,*

- *le stationnement des caravanes,*

- *les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs*

En secteurs *Ap et Ar* les constructions de toute nature sont interdites, ainsi que les remblais, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- en secteurs **Ap et Ar**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :
 - * **les bâtiments et installations** nécessaires à la production agricole et à la transformation sur place de celle-ci.
 - * **l'habitation** des personnes exerçant directement une activité effective de production végétale ou animale, disposant de terres agricoles, bâtiments, cheptel et matériel, à condition qu'elle s'implante à 50 m maximum du corps de ferme.
 - * **les installations nécessaires à la diversification** des activités agricoles, à l'accueil à la ferme, (hébergement, vente directe, prestations diverses...) sous condition d'utilisation des bâtiments existants du corps de ferme ou (et) d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de topographie et d'accès.

- Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

2 – *l'édification d'une clôture* peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

En **zone inondable** les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau.

3 - *Dans les espaces libres protégés* (petits ronds vert au plan de zonage) où les constructions sont interdites sont soumises à conditions

- Les ouvrages publics d'infrastructure d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Dans les secteurs délimités dans le Plan de Prévention des Risque d'Inondations (PPRI), reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI, disponible en Mairie.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

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

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma départemental d'assainissement.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente (SIVU) (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

b) - Eaux pluviales -

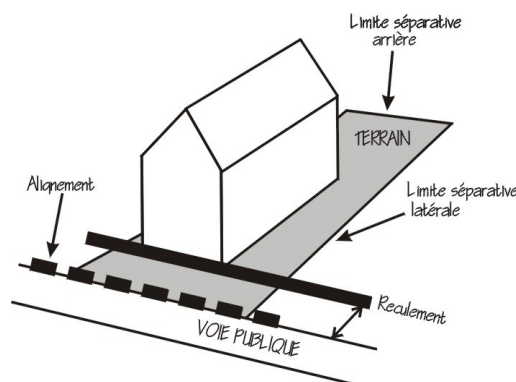
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **10 m** par rapport à l'alignement des voies



2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations repérées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme,, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter *en limite ou à 4m* au moins de ces limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) – Hauteur des constructions :

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder **9m au faîtage** , sauf contraintes techniques particulières.

2) - Clôtures

La hauteur des clôtures, entre l'espace public et l'espace privé ne peut excéder **1.50 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques ou patrimoniales conformément à l'Art.L-123-1-7 du CU). Toutefois, les portails pleins de plus de **1.50m** de haut sont interdits.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2,00 m.

En **secteur Ar** la clôture ne doit pas gêner l'écoulement d'eau.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (mentionnes au i de l'article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux parties de bâtiments d'habitation vus depuis l'espace public.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, d'un seul tenant, en règle générale de formes orthogonales. Toutefois la décomposition du volume pourra être autorisée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné enduit.

Les constructions des annexes peuvent être revêtues d'un bardage bois. Il sera de teinte foncée.

Murs des constructions

Les maisons d'habitation éviteront les couleurs trop vives ou non traditionnelles.

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite ou en ardoise

La pente du toit sera comprise entre 80 et 110%.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries seront en bois ou métal :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées.

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures sur l'espace public est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon peint ou revêtu d'enduit identiques au parement de la façade.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres protégés à conserver ou à créer » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....).

A proximité des zones bâties, afin de respecter la physionomie de ces espaces et leur intérêt paysager, la conservation ou à défaut le remplacement des végétaux existants est imposée.

Il pourra être procédé à des plantations complémentaires.

Les haies d'enceinte sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La **zone N** est une zone 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

Il est distingué les secteurs :

Ns Correspondant aux secteurs naturels à vocation *sportive, de loisir*.

Nr Correspondant aux secteurs naturels à *risques* d'inondation du **PPRI**.

Dans les secteurs délimités dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits** :

- *les constructions, à destination de :*
 - *hébergement hôtelier*
 - *bureaux*
 - *commerce*
 - *artisanat*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière*
 - *entrepôt*
- *les ouvrages et travaux soumis à déclaration,*
- *les carrières,*
- *les terrains de camping,*
- *les habitations légères de loisirs*
- *le stationnement des caravanes,*
- *les affouillements et exhaussements du sol,*

ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les constructions liées à l'activité artisanale, les installations et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- La reconstruction à l'identique après sinistre (art.L.111-3) sans changement de destination

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- ***pour toutes les zones N*** les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, ainsi que ***l'extension des habitations existantes*** à la date d'approbation du PLU et ***les annexes à l'habitation***,
 - ***L'extension*** doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant.
 - ***L'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, chenil) dans la limite de 40m² de surface de plancher totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois.
- ***dans la zone Nr***, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation, à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols
- dans le secteur ***Nsr*** les constructions sont interdites sauf les ***équipements collectifs et sportifs*** à condition de respecter les prescriptions du PPRI

Dans les espaces libres protégés (petits ronds vert au plan de zonage) où les constructions sont interdites sauf celles soumises à conditions

- Les ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble

Dans les secteurs délimités dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI, disponible en Mairie.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau potable -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement individuel pour être admis doit être conforme aux prescriptions législatives et réglementaires du schéma départemental d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente (SIVU) (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

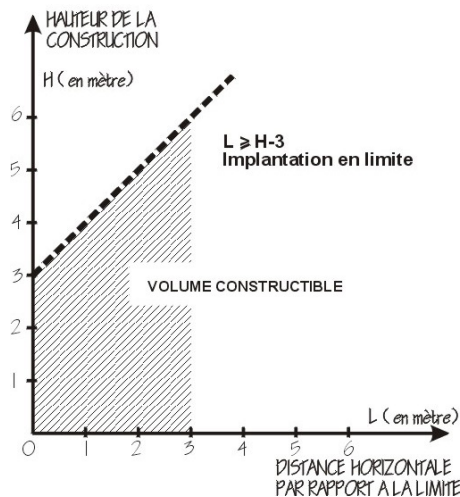
- Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de **5 m** par rapport à l'axe de la voie
- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ou des risques (notamment en bordure des cours d'eau).

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

1) - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit **$L \geq H - 3 \text{ m}$** .

2) - Les constructions sont implantées *sur la limite séparative* ou à **3 m au moins** de cette limite.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement de 3m.



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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au minimum à **2 m**.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) – *Excepté en secteur Nsr*, dans lequel il n'est pas fixé de règle, la hauteur d'une construction ne peut excéder **7m faitage**.

2) - **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (eau , énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou par des considérations d'insertions architecturales et urbaines, si la construction projetée est proche d'une maison repérée comme « patrimoine protégé » au titre de l'article L123-1-7 du C.U.pour les constructions et travaux de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

3) – **Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures, entre l'espace public et l'espace privé ne peut excéder **1.50 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques ou patrimoniales conformément à l'Art.L-123-1-7 du CU). Toutefois, les portails pleins de plus de **1.50m** de haut sont interdits.
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2,00 m.
La clôture ne doit pas gêner l'écoulement d'eau.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux parties de bâtiments d'habitation vus depuis l'espace public.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, d'un seul tenant, en règle générale de formes orthogonales. Toutefois la décomposition du volume pourra être autorisée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné enduit.
Les constructions des annexes peuvent être revêtues d'un bardage bois. Il sera de teinte foncée.

Murs des constructions

Les maisons d'habitation éviteront les couleurs trop vives ou non traditionnelles.

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de terre cuite ou en ardoise
La pente du toit sera généralement comprise entre 80 et 110%.
L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries seront en bois ou métal :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.
Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées.

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures sur l'espace public est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.
Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon peint ou revêtu d'enduit identiques au parement de la façade.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.