

N°3

Commune de MORLAAS (Pyrénées-Atlantiques)

P.L.U. DE MORLAAS

REGLEMENT

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Mis à l'enquête le	Approuvé le	
19.12.2002	02.09.2004	11.01.2005	20.04.2005	05.02.2005	
Modifié le	Modifié le	Mis en compatibilité le	Consolidé le	Mis en compatibilité le	Modifié le
26.03.2009	15.09.2009	03.06.2014	02.07.2014	05 12 2019	23 07 2020

P.O.S. de 1985 à 1999 : DDE 64 DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT	P.L.U. : Service Urbanisme, Commune de MORLAÀS GHECO urbanistes, B. WAGON	AGENCE PUBLIQUE DE GESTION LOCALE Service d'Urbanisme Intercommunal Maison des communes - Rue Auguste Renoir CS 40609 64006 PAU CEDEX
--	--	--

PREAMBULE
DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U

ZONE UA		Zone urbaine dense, bâtie en continu.
	Secteur UAa	Noyau ancien historique
ZONE UB		Zone urbaine de densité moyenne
	secteur UBa,	Bâti en continu et ou en discontinu Secteur résidentiel, occupé pas des immeubles collectifs de grande hauteur
ZONE UD		Zone urbaine à faible densité
	Secteur UDa	Bâti en discontinu Secteur résidentiel, destiné au logement en application de la loi S.R.U.
	secteur UDD,	Secteur à dimension parcellaire déterminée pour l'exécution de l'assainissement autonome
	Secteur UDDp	Secteur à dimension parcellaire déterminée pour des raisons paysagères
ZONE UE		Zone urbaine destinée aux équipements et à l'accueil
ZONE UY		Zone d'activités incompatibles avec l'habitat

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONE AU

ZONE 1AU		Zone à urbaniser simple (urbanisation si opération d'ensemble et équipements)
	1AUd	Secteur à dimension parcellaire déterminée pour l'exécution de l'assainissement autonome
	1AUdp	à dimension parcellaire déterminée pour des raisons paysagères
	1AUe	Secteur destiné à recevoir des équipements
	1AUL	Secteur destiné aux activités de loisirs, de sport et de plein-air.
ZONE 2AU		Zone à urbaniser stricte (ouverture par modification du P.L.U.)
	2AUe	Zone à urbaniser stricte en vue de la création d'équipements (ouverture par modification du P.L.U.)
ZONE 1AUy,		Zone à urbaniser simple pour les activités et le commerce
ZONE 2AUy,		Zone à urbaniser stricte (ouverture par modification du P.L.U.) pour les activités et le commerce

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONE A

ZONE A		Zone agricole
	Secteur Ap	Secteur agricole à valeur paysagère dans lequel les bâtiments sont interdits

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - ZONE N

ZONE N		Zone naturelle stricte
	Secteur Ne	Secteur où peuvent être accueillis les décharges et déchetteries.
	Secteur Nh	Secteur naturel bâti ponctuellement, avec possibilité d'extension limitée à titre exceptionnel
	Secteur NL	Secteur destiné aux activités sportives de plein air
	Secteur Nv	Secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage

P R E A M B U L E

I - 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*
 - constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre pendant plus de trois mois. Ils comprennent :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, au titre des articles R.443.4 ou R 443.7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs des caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que la superficie soit supérieure à 100 m² et que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède un mètre.

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 publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration.

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.

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).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Constitue un lotissement, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation des bâtiments qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est également soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la loi du 21 Juin 1865, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer dans un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'article L 315-2-1.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'Autorité Compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du P.L.U. dans les conditions prévues à l'article L 315-3 du Code de l'urbanisme.

4 - LES HABITATIONS -

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. Elle est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements disposants de parties communes.

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment destiné au logement sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments à usage de logements au sens du présent règlement.

Un groupe de bâtiments peut s'accompagner d'une division foncière (article R 421.7.1 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R 444. du Code de l'Urbanisme.

5 - LES EQUIPEMENTS HOTELIERS ET TOURISTIQUES -

Sont dénommés équipements hôteliers et touristiques, les établissements d'hébergement suivants (arrêté ministériel du 14 Février 1986) :

Hôtels de tourisme : Il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit « hôtel saisonnier » lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Résidence de tourisme : Il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Un résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 Janvier 1986 prévoient expressément :

- une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.
- une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

6 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

6-1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (Article R.123-22 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.

La surface de plancher hors oeuvre nette - S.H.O.N. – (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (surface hors oeuvre brute - S.H.O.B.), après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des paragraphes a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitations dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

6-2 - Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, aux terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 du Code de l'Urbanisme.

La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière 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 unité foncière, un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la Collectivité.

7 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie au sol sur la surface du terrain, non comprises :

- les cessions gratuites éventuelles,
- les piscines non couvertes,

L'emprise au sol est calculée à partir de la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment. Cette projection comprend : les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc....)"

8 - LES ESPACES LIBRES - LE STATIONNEMENT -

8-1 - 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, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

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

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

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.

8-2 - Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

9 - LA VOIRIE, LES ACCES ET LES MARGES DE RECULEMENT -

9-1 - la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) 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 fossés 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 la Subdivision de l'Equipement, pour les voies nationales et départementales, et le service communal de voirie, pour les voies communales et toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

9-2 - 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, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

9-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), qu'elles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique. 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. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

10 - 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.

11 - RESEAUX D'ELECTRICITE 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 et dont le support du réseau est situé au droit de l'unité foncière.

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 troisième catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

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 :

- Constructions
- Défrichements,
- Installations classées...

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...),
- 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 n'excluent pas, depuis la loi S.R.U., les opérations de logements ou de lotissements, communales. 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, cultuels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

13 - LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) - LES ESPACES VERTS PROTEGES (E.V.P.)

Des terrains, ou parties de terrains, peuvent être classés par le plan local d'urbanisme,

- a) **comme Espaces Boisés Classés (E.B.C.)** à conserver, à protéger ou à créer.
 - Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L et R 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.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces.
 - Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.
- b) **comme élément de paysage identifié, soit comme boisé simple protégé ou comme espaces verts protégés (E.V.P.), comme haie protégée, en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme;**
- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
 - **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.
 - **Les haies protégées** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.
 - **Les alignements d'arbres** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une alignement de ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.

Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des 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 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).

15 - EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE -

Certaines constructions exemptées de permis de construire, en application de l'article R 422-2, sont soumises à une simple déclaration de travaux :

Il s'agit :

- a) les travaux de ravalement ;
- b) les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation ;

- c) les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire ;
- d) les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;
- e) en ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors oeuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent ;
- f) en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison ;
- g) en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- h) en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- i) les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors oeuvre brute maximale de 150 mètres carrés, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 mètres carrés sur le même terrain ;
- j) les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 mètres carrés de surface hors oeuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure ;
- k) les piscines non couvertes ;
- l) les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètres sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 2 000 mètres carrés sur un même terrain ;
- m) les constructions ou travaux non prévus au a) à l) ci-dessus, n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

En l'absence de précisions au règlement, la hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du P.L.U..

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -

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.

Demeurent applicables,

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
le droit de préemption urbain
les zones d'aménagement différé
les zones de préemption départementales des espaces naturels sensibles.

La Loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La loi n° 95-101 du 02/02/1995 : l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

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

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

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

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 peuvent être ajoutés 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.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La Commission Départementale des Sites et de l'Environnement peut être consultée.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de MORLAAS ; la mixité des fonctions (essentiellement administratives, commerciales et résidentielles) caractérise cette zone.

Le secteur UAa correspond au noyau le plus ancien de la cité.

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

Rappels –

l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le périmètre d'abord des monuments historiques, les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.

les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les demandes de défrichements présentées en application des articles L.311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - o l'industrie,
 - o l'exploitation agricole ou forestière,
 - o la fonction d'entrepôt,

Zone UA

- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les stationnements isolés des caravanes,
- les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules (neuf, occasion ou hors d'usage, sauf si le dépôt est intégré à l'activité artisanale),
- les discothèques,
- les golfs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
 - pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureau ou commercial,
 - pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage commercial,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

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 :

les installations classées et les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

Les constructions à usage d'habitation comprenant deux logements et plus, à usage de bureaux, de commerce, d'hôtels-restaurants et d'artisanat, sont admis s'ils disposent de locaux, d'espace ou de dispositifs pour stocker les poubelles.

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,

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (garage ou jardin) directement sur la voie public par parcelle.

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

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

Tout mode d'occupation ou utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans un délai de 2 ans maximum après réalisation du réseau public.

3 – Eaux pluviales –

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau pluvial public ; toutefois, les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, en préservant au maximum les espaces verts et les espaces non revêtus.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique ou à défaut à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration et la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

1 – Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

d'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Dans le cas où toute la largeur de l'unité foncière n'est pas utilisée, la construction doit s'implanter en mitoyenneté sur une des limites séparatives, le mur faisant face à la limite séparative opposée à une distance minimum de 4 mètres s'il ne comporte pas d'ouverture et à une distance minimum de 8 mètres s'il en comporte ;

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 3 mètres 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 bande de 3 mètres à partir de la limite séparative arrière.

2 – Au-delà de la bande de 17 mètres définie au paragraphe précédent :

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres 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 bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

3 – Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2, paragraphe 1 et de l'alinéa 1, paragraphe 2 ci-dessus, peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

4 – Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UA 8,

pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),

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 elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UA, sauf en secteur UAa, la hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R + 2 + combles aménageables). Cette hauteur peut être portée à R+3+C,

En secteur UAa, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés plus un étage partiel en comble (R + 1 + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,
- lorsque la construction projetée est voisine d'un bâtiment sur la même rive de rue d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, dans la limite de la hauteur au faîtage de ce

bâtiment et dès lors que les conditions d'une bonne intégration architecturale et urbaine sont réunies,

- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

1 – L'autorisation de construire 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.

Dans le cas de recul accepté ou imposé au titre de l'article UA6, la partie du mur éventuellement dégagée devra être traitée afin de ne pas laisser subsister un mur nu (habillage, constructions de pièces rattrapant l'alignement aux limites latérales...)

2 –L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

1°) les immeubles traditionnels à façades sur rue à l'alignement formant front continu homogène:

On considère comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons isolées d'architecture traditionnelle dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.

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 :

L'autorisation de construire 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 éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge: La démolition totale ou partielle des constructions anciennes repérées par une étoile rouge au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

La majeure partie de ces immeubles est très ancienne ou s'apparente aux immeubles anciens et en assure le prolongement.

la maçonnerie,

La maçonnerie de pierre et d'enduit sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité

(couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle NHL , de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

les couvertures,

Le type de couverture dominant est la couverture d'ardoise. Les immeubles dotés de ces couvertures doivent être restaurés, entretenus et modifiés avec ce même dispositif.

La réparation ou la restitution des couvrements des constructions qui seraient couverts, en tuiles canal, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement (type tuiles mécanique) ou en bardeaux de bois, dès leur origine , est autorisée.

Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers. L'usage, en couverture apparente, du chaume, de la tôle ondulée, de matériaux bitumineux) est interdit,

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut. Leur nombre est limité en quantité en fonction de la dimension de l'immeuble (2 ouvertures par les pans de toiture dont l'égoût fait moins de 10,00 m linéaire, 1 châssis supplémentaire par tranche de toiture au dessus de 10,00 m)

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit; leur couleur est déterminée par la palette décrite ci-après (voir couleurs).

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les murs traditionnels et les murs de soutènement moellonnés doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou complétés.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que galeries, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture, bois découpés, etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Couleurs

Maçonnerie des façades

Les enduits et badigeons doivent être en harmonie avec le ton de la pierre locale ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble :

- Blanc cassé (ton pierre),
- Ocre clair,

- Jaune-beige
- Bleu-gris

Menuiseries extérieures

Elles doivent être peintes blanc cassé ; ou gris-bleu ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble :

- Gris et tons pastel
- Jaune « moutarde »

Les autres matériaux doivent être teintés dans la masse ou laqués.

Des couleurs approchant ces tonalités peuvent être admises suivant l'architecture et la situation des immeubles.

Il pourra être demandé une application modulée de ces couleurs suivant les types d'immeuble (exemple : volets gris clair ou gris légèrement colorés pour les immeubles en pierre de taille ou d'architecture « classique »),

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:

1 - Murs des constructions

les murs de façades,

Ils seront réalisés essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton clair Les finissages d'enduits seront talochés à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs"..

Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

3 – Couvertures :

La couverture doit être réalisée en ardoise ;

Des matériaux différents tels la tuile canal, la tuile à emboîtement et la tuile plate pourront être admis, pour des raisons d'harmonie avec le bâtiment existant).

L'usage, en couverture apparente, du chaume, de la tôle ondulée, de matériaux bitumineux) est interdit,

Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Pente des toitures

- La pente de couvertures doit correspondre à l'usage traditionnel des matériaux de couvrement,
 - plus de 120% pour l'ardoise,
 - 50 à 100% pour les tuiles à emboîtement,
 - 35 à 40% pour les tuiles canal.

- L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf

- Dans des espaces isolés ou indépendants de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,
- ou en petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente ou pour constituer une dalle jardin en rez de chaussée,

4 – Menuiseries extérieures :

Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés, gris-bleu). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes blanc cassé ; ou gris-bleu ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble:

- Gris et tons pastel
- Jaune « moutarde »

Les autres matériaux doivent être teintés dans la masse ou laqués.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

5 – Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

Les portails de clôtures :

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

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

6 – Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants en grandes surfaces sont interdits.

Dans tous les cas les façades devront répondre à l'expression propre au bâti traditionnel:

s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée de l'immeuble, uniquement.

présenter une unité d'expression par largeur de façade d'immeuble, en respectant les coupures de style d'un immeuble à l'autre: lorsque le commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, une lecture différenciée de la devanture doit être exprimée, même très légèrement, d'un immeuble à l'autre

maintenir la présence de parois pleines représentant visuellement la structure porteuse de l'immeuble, soit en maintenant cette structure apparente si elle présente une grande qualité architecturale, soit en l'habillant d'une forme de devanture si elle ne présente pas d'intérêt ou si elle est enduite.

éviter les encadrements fantaisistes, à forte dissymétrie d'expression, ou à utilisation de matériaux différents, etc...

- rideaux et volets de devantures

Les rideaux ou volets roulants extérieurs sont interdits. Les rideaux roulants anti-effraction à lamelles ou à mailles sont autorisés à l'intérieur derrière la vitrine, ou les volets de devantures en bois peint sont autorisés à l'extérieur.

7° - les ouvrages techniques apparents:

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade vue sur l'espace public, est interdite. 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.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

8° - Abords des constructions:

Les espaces libres non clos situés en continuité des voies publiques doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Si les sols sont pavés ou dallés on fera appel à des matériaux identiques à ceux de la voie lorsque celle-ci est pavée ou dallée en tout ou partie (même couleur, grain et taille de pierre).

Les espaces libres d'une surface supérieure à 100m² ne seront pas imperméabilisés sur plus de 40% de leur surface sauf usage nécessitant l'accès des véhicules où des activités.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

9° - Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

Les espaces verts protégés (E.V.P.) sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

habitations sous forme de maisons individuelles	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus
- habitations sous forme d'habitat collectif	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement en studios - 1,5 place par logement de 2 pièces - 2,5 place par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus - ½ place par logement pour les parkings visiteurs
- hôtels	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de

Zone UA

- 1 place par chambre d'hôtel

Pour les établissements publics, le minimum indiqué ci-dessous peut être majoré selon la vocation et les besoins des établissements:

- hôpitaux – cliniques, maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence	Une place pour deux lits.
- établissements scolaires, écoles primaires - 1° degré	Une place par classe.
- établissements scolaires 2 ^{ème} degré	Deux places par classe.
- établissements d'enseignement pour adultes	Vingt cinq places pour 100 personnes.
- équipements culturels, sociaux, sportifs	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.

Pour les activités :

- commerces, bureaux	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.
- artisanat,	Une place pour 100 m ² de plancher hors oeuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Il n'est pas demandé de création de places de stationnement pour le réemploi et l'adaptation de logements existants, sans création de surface.

Lorsque la réalisation de places est rendue impossible pour des raisons techniques (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme): en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article L.421-3, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins ~~40%~~ **20%** de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

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 situés à proximité.

A l'intérieur des espaces verts protégés (voir article UA 1) figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UB : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine intermédiaire entre le centre ancien dense et les quartiers pavillonnaires.

Le secteur UBa correspond au secteur occupé par des immeubles de plus grande hauteur, issus de l'opération des Fors.

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

Rappels –

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - o l'industrie,
 - o l'exploitation agricole ou forestière,
 - o la fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les stationnements isolés des caravanes,
- les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules (neuf, occasion ou hors d'usage, sauf si le dépôt est intégré à l'activité artisanale),
- les discothèques,
- les golfs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les Espaces Boisés Simples identifiés au titre de l'article L.123-1-5 (7) du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique par une trame de ronds et de triangles verts, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
 - pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureau ou commercial,
 - pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage commercial,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.

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

les installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Zone UB

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (garage ou jardin) directement sur la voie public par parcelle.

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

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

Tout mode d'occupation ou utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans un délai de 2 ans maximum après réalisation du réseau public.

Pour les parkings contenant plus de 10 emplacements, le traitement préalable des eaux de ruissellement, avant rejet, pourra être imposé.

3 – Eaux pluviales –

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau pluvial public ; toutefois, les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, en préservant au maximum les espaces verts et les espaces non revêtus.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Zone UB

Il n'est pas fixé de règle pour les unités foncières qui peuvent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les unités foncières existantes avant le 18 décembre 1985 (publication du P.O.S.) sont constructibles, si elles ont une superficie suffisante déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, l'implantation à l'alignement en tout ou partie est imposée.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

1 – Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

d'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Dans le cas où toute la largeur de l'unité foncière n'est pas utilisée, la construction doit s'implanter en mitoyenneté sur une des limites séparatives, le mur faisant face à la limite séparative opposée à une distance minimum de 4 mètres s'il ne comporte pas d'ouverture et à une distance minimum de 8 mètres s'il en comporte ;

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 3 mètres 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 bande de 3 mètres à partir de la limite séparative arrière.

2 – Au-delà de la bande de 17 mètres définie au paragraphe précédent :

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres 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 bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

3 – Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l’alinéa 2, paragraphe 1 et de l’alinéa 1, paragraphe 2 ci-dessus, peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

4 – Une implantation différente de celle résultant de l’application des alinéas précédents peut être acceptée :

dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l’article UA 8,

pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l’extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),

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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UB 8 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d’immeuble qui, à l’appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UB 9 – L’EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol de l’ensemble des bâtiments est limitée à **0,40**.

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l’alignement opposé.

En zone UB, sauf en secteur UBa,

- la hauteur d’une construction ne peut excéder **2** niveaux superposés plus un étage en comble (R+1 + combles aménageables).

En secteur UBa,

- la hauteur d’une construction ne peut excéder **3** niveaux superposés plus un étage en comble (R+2 + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l’égout de la toiture n’est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l’application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,
- lorsque l’immeuble projeté jouxte un immeuble d’une hauteur supérieure à la hauteur autorisée,
- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

1 – L'autorisation de construire 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.

Dans le cas de recul accepté ou imposé au titre de l'article UB6, la partie du mur éventuellement dégagée devra être traitée afin de ne pas laisser subsister un mur nu (habillage, constructions de pièces rattrapant l'alignement aux limites latérales...)

2 –L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

L'autorisation de construire 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 ...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

3 – Couvertures :

La couverture doit être réalisée en ardoise ;

Des matériaux différents tels la tuile canal, la tuile à emboîtement et la tuile plate pourront être admis, pour des raisons d'harmonie avec les constructions riveraines ou lors de l'extension d'un bâtiment existant.

L'usage, en couverture apparente, du chaume, de la tôle ondulée, de matériaux bitumineux) est interdit,

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Pente des toitures

- La pente de couverture doit correspondre à l'usage traditionnel des matériaux de couvrement,
 - plus de 120% pour l'ardoise (hormis pour les coyaux et, dans le cas de toiture avec brisis, pour le terrasson qui peuvent présenter une pente de toiture moindre),
 - 50 à 100% pour les tuiles à emboîtement,
 - 35 à à 40% pour les tuiles canal.

- L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf

- Dans des espaces isolés ou indépendants de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,
- ou, en petite quantité (dans la limite de 30% de l'emprise du bâtiment),
- ou dans le cas d'un équipement public.
- ou pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

4 - Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les Espaces Boisés Simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.
- **Eléments bâtis identifiés** en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge: La démolition totale ou partielle des constructions anciennes repérées par une étoile rouge au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

habitations sous forme de maisons individuelles	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus
- habitations sous forme d'habitat collectif	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets,

Zone UB

- avec minimum de
- 1 place par logement en studios
 - 1,5 place par logement de 2 pièces
 - 2,5 places par logement de 3 à 5 pièces
 - 3 places par logement de 6 pièces et plus
 - ½ place par logement pour les parkings visiteurs
- hôtels
- Une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de
- 1 place par chambre d'hôtel

Pour les établissements publics ou d'intérêt collectif, le minimum indiqué ci-dessous peut être majoré selon la vocation et les besoins des établissements:

- hôpitaux – cliniques, maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence
 - résidence avec services pour séniors
 - établissements scolaires, écoles primaires - 1^o degré
 - établissements scolaires 2^{ème} degré
 - établissements d'enseignement pour adultes
 - équipements culturels, - sociaux, sportifs
- Une place pour deux lits.
- Deux places pour trois logements.
- Une place par classe.
- Deux places par classe.
- Vingt cinq places pour 100 personnes.
- Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets.

Pour les activités :

- commerces, bureaux
 - entrepôts, usines, etc.
- Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets.
- Une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Il n'est pas demandé de création de places de stationnement pour le réemploi et l'adaptation de logements existants, sans création de surface.

Lorsque la réalisation de places est rendue impossible pour des raisons techniques (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme): en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article L.421-3, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Zone UB

ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins ~~40%~~ **20%** de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

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 situés à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UD : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone constituée essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire ; la zone est essentiellement à vocation résidentielle. Le caractère pavillonnaire est caractérisé par des immeubles de petite taille (25m dans leur plus grande dimension, et une emprise au sol limitée à 25% afin de préserver l'espace naturel ou arboré des quartiers).

La zone UD comprend

- *Le secteur UDa correspond aux secteurs dédiés aux logements, en application des objectifs de la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000.*
- *Les secteurs UDD et UDdp, qui ne sont pas desservis par l'assainissement public et doivent répondre à des contraintes d'assainissement individuel,*
- *Le secteur UDdp, doté d'un minimum parcellaire pour des raisons paysagères.*

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

Rappels –

l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à destination de :

- l'artisanat, sauf pour les types d'installations mentionnées à l'article 2,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumise à autorisation,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,

Zone UD

- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage sauf en secteur Uda,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les stationnements isolés des caravanes,
- les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules (neuf, occasion ou hors d'usage, sauf si le dépôt est intégré à l'activité artisanale),
- les discothèques,
- les golfs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds et de triangles verts, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
 - pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureau ou commercial,
 - pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage commercial,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les zones UD et leurs secteurs situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite ; cette disposition s'applique aussi sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

ARTICLE UD 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ; L'artisanat, peut être admis si l'installation s'inscrit dans le caractère pavillonnaire de la zone et si elle ne nécessite pas d'aires de stockage extérieure,
- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit, notamment la réalisation d'un talus anti-bruit, sauf contrainte de zone inondable.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).
- En secteur UDa la construction de logements sous condition de création de logements locatifs sociaux pour au minimum 30% du programme total de logements par secteur.

Zone UD

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

En secteur UDD et UDdp, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

Tout mode d'occupation ou utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans un délai de 2 ans maximum après réalisation du réseau public.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle en UD et UDa, sauf en secteur UDD et UDdp.

En secteur UDD :

Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible pour des raisons techniques, la superficie du terrain devra être conforme aux prescriptions édictées par l'organisme compétent, sans être inférieure à 2000m² pour la réalisation de l'assainissement autonome.

Les unités foncières existantes avant le 18 décembre 1985 (publication) sont constructibles, si elles ont une superficie suffisante déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

En secteur UDdp,

En présence ou en cas de création d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie minimale de terrain est fixée à 1500 m² pour des motifs d'environnement paysagers et techniques.

ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

1 – Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

d'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Dans le cas où toute la largeur de l'unité foncière n'est pas utilisée, la construction doit s'implanter en mitoyenneté sur une des limites séparatives, le mur faisant face à la limite séparative opposée à une distance minimum de 4 mètres s'il ne comporte pas d'ouverture et à une distance minimum de 8 mètres s'il en comporte ;

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 3 mètres 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 bande de 3 mètres à partir de la limite séparative arrière.

2 – Au-delà de la bande de 17 mètres définie au paragraphe précédent :

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres 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 bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

3 – Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2, paragraphe 1 et de l'alinéa 1, paragraphe 2 ci-dessus, peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

4 – Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UA 8,
- pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UD 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales ne doit pas être inférieure à 10,00 m ; cette disposition ne s'applique pour la distance avec un bâtiment annexe.

Dans ce cas, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 0,25

De plus la dimension des bâtiments, prise dans leur plus grande longueur (mesure en diagonale de l'emprise, hors balcons et avants-toits), ne doit pas excéder 25,00m.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UD et en secteur UDd, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés et 1 étage maximum en comble (R + 1 + combles aménageables).

En secteur UDdp, la hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau et 1 étage maximum en comble (R + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- si la hauteur est justifiée par des considérations techniques,
- pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication du P.O.S.),
- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

L'apport d'architectures nettement étrangère à la région, tels les modèles provençaux, ou « du Midi », est interdit.

Mode d'implantation : les constructions, par leur forme et leur agencement ne doivent pas nécessiter de déblais supérieurs à 3,00m et de remblais supérieurs à 2,00m, en dehors de l'emprise bâtie, pour accéder aux divers niveaux fonctionnels

1 — Matériaux de maçonnerie :

- En ce qui concerne la maçonnerie, sont autorisés les enduits plats de tons clair ton sable, ton blanc cassé, ocre clair,
- Les façades peintes ou enduites en blanc pur, en couleurs vives sont interdites.

2 — Couvertures :

- Les toitures sont couvertes de **tuiles plates ou de tuiles à emboîtement**.
- Les couvertures en ardoises peuvent être autorisées, aux abords du bourg et des bâtiments déjà couverts en ardoises ou peuvent être imposées dans le périmètre de monument historique
- La pente des toitures doit être supérieures à 60 %.

Des couvertures différentes peuvent être autorisées pour réaliser l'extension de bâtiments existants ou en continuité de bâtiments riverains, suivant les même matériaux que l'existant, ou pour les annexes, dans ce cas les pentes de couverture doivent correspondre à l'usage traditionnel des matériaux, notamment plus de 100% (voire 120%) pour la tuile

plate et pour l'ardoise, 50 à 100% pour les tuiles à emboîtement, 35 à 40% pour les tuiles canal.

Couleur des couvertures :

- Les couvertures sont noir-gris noir, lorsqu'elles sont apparentées à l'ardoise, ou de ton terre cuite vieillie ou brun, lorsqu'elles sont apparentées à la tuile.
- La composition de couvertures par tons mélangés est interdite.
- Les tuiles de couleurs vives sont interdites (rouge, bleu, vert, jaune, blanc) de même les tons rose clair ou ocre clair

3 — Menuiseries extérieures :

Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blanc cassés, gris-bleu). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes en blanc cassé ; ou gris-bleu ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble:

- Gris et tons pastel
- Jaune « moutarde »

Les autres matériaux doivent être teintés dans la masse ou laqués.

4 — Les rez-de-chaussée surélevés

Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits, sauf en zone inondable. Une hauteur supérieure, dans la limite de 0,50m peut être autorisée pour les terrains de pente supérieure à 5%.

5 — Clôtures :

- L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.
- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

En façade sur rue

Sont interdites :

- Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton).
- Les palplanches en béton
- Les clôtures, portes et portails en polyester

Sont autorisées notamment,

- les murs pleins (briques ou parpaing enduits sur toutes leurs faces) d'une hauteur maximum de 1,20 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures ajourées (mur bahut de 0,60 m de hauteur surmontés d'un grillage d'une grille ou de lisses en bois) de 1,20 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures en grillage si elles sont doublées par des haies vives..

A l'angle de voies, ou lorsque les « places de midi » sont inscrites en alvéoles dans la clôture, des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir la visibilité (hauteur de clôture réduite à 1 ;00m, clôture à claire-voie, pans coupés, etc...).

En secteur UDd

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.
- Dans le cas où la clôture surmonte un mur de soutènement.

En limite séparative,

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

6 - Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.
- **Eléments bâtis identifiés** en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge: La démolition totale ou partielle des constructions anciennes repérées par une étoile rouge au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

habitations sous forme de maisons individuelles

Une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de

- 2 places par logement de 3 à 5 pièces
- 3 places par logement de 6 pièces et plus

Zone UD

- habitations sous forme d'habitat collectif	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement en studios - 1,5 place par logement de 2 pièces - 2,5 places par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus - ½ place par logement pour les parkings visiteurs
- hôtels	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre d'hôtel

Pour les établissements publics, le minimum indiqué ci-dessous peut être majoré selon la vocation et les besoins des établissements:

- hôpitaux – cliniques, maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence	Une place pour deux lits.
- établissements scolaires, écoles primaires - 1 ^o degré	Une place par classe.
- établissements scolaires 2 ^{ème} degré	Deux places par classe.
- établissements d'enseignement pour adultes	Vingt cinq places pour 100 personnes.
- équipements culturels, sociaux, sportifs	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.
Pour les activités :	
- commerces, bureaux	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.
- artisanat, etc.	Une place pour 100 m ² de plancher hors oeuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations,

- il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.
- 1 place de stationnement en dehors de l'enclos des parcelles, au droit des parcelles, dites « place de midi »
- La disposition des espaces de parking collectifs devra être composée au plan de masse pour que l'espace soit distingué de la voirie de circulation (écran végétal d'une hauteur inférieure à 1,00 m, arbres d'alignement, etc).

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Zone UD

Modification de la forme des terrains :

- les déblais supérieurs à 3,00m et les remblais supérieurs à 2,00m, sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits,

Talus anti-bruit :

- Les unités foncières dont les bâtiments sont situés à moins de 75,00m de l'axe de la RD 943, doivent être dotées d'un talus anti-bruit, réalisé et traité en paysagement herboré et arboré, sauf en cas d'impossibilité technique, notamment en zone inondable. La construction de murs anti-bruit sous forme de parois maçonnées, en bois ou en métal est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser un talus.

Plantations :

- Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.
- Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre ; la plantation d'un arbre pour 6 places de stationnement est imposée pour les parkings de plus de 12 places.

Espaces libres :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins **20%** de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

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 situés à proximité ; ils doivent, notamment, être configurés de manière à former des placettes ou espaces verts identifiables et utiles à l'usage collectif ; ils ne sont pas clos. La surface des espaces libres est calculée en retirant les voies et leur trottoir (comptés sur 1,40m de large).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions publiques nécessaires à la vie locale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone affectée aux équipements publics ou privés, tels que les établissements administratifs, scolaires, sportifs, culturels, de santé

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

Rappels –

l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions, à destination de :

- l'habitation, sauf les logements de fonction et de gardiennage ou d'accueil collectif liés à l'équipement,
- l'hébergement hôtelier,
- le commerce,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules (neuf, occasion ou hors d'usage, sauf si le dépôt est intégré à l'activité artisanale),
- les golfs,
- les parcs d'attraction,

Zone UE

- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds et de triangles verts, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
 - pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureau ou commercial,
 - pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage commercial,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

les installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Zone UE

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.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les unités foncières existantes avant le 18 décembre 1985 (publication du P.O.S.) sont constructibles, si elles ont une superficie suffisante déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

1 – Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

d'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Dans le cas où toute la largeur de l'unité foncière n'est pas utilisée, la construction doit s'implanter en mitoyenneté sur une des limites séparatives, le mur faisant face à la limite séparative opposée à une distance minimum de 4 mètres s'il ne comporte pas d'ouverture et à une distance minimum de 8 mètres s'il en comporte ;

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 3 mètres 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 bande de 3 mètres à partir de la limite séparative arrière.

2 – Au-delà de la bande de 17 mètres définie au paragraphe précédent :

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres 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 bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

3 – Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2, paragraphe 1 et de l'alinéa 1, paragraphe 2 ci-dessus, peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

4 – Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UA 8,

pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),

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 elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 0,50.

ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9,00 m à l'égout ou à l'acrotère.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,

pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),

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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Zone UE

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme:

- **Les espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE UE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum, - d'une 2 places par logement,
- hôpitaux – cliniques, maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence, hébergement	Une place pour deux lits.
- établissements scolaires, écoles primaires - 1 ^o degré	Une place par classe.
- établissements scolaires 2 ^{ème} degré	Deux places par classe.
- établissements d'enseignement pour adultes	Vingt cinq places pour 100 personnes.
- équipements culturels, sociaux, sportifs	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre nets.
- bureaux	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Zone UE

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation pour les constructions existantes au jour de la publication du Plan d'Occupation des Sols soit le 18 décembre 1985, si le constructeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées par ces règles.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Talus anti-bruit :

- Les unités foncières dont les bâtiments sont situés à moins de 75,00m de l'axe de la RD 943, doivent être dotées d'un talus anti-bruit, réalisé et traité en paysagement herboré et arboré. La construction de murs anti-bruit sous forme de parois maçonnées, en bois ou en métal est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique.

Plantations :

- Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.
- Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Espaces libres :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins ~~40%~~ 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres. 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 situés à proximité. ils doivent, notamment, être configurés de manière à former des placettes ou espaces verts identifiables et utiles à l'usage collectif ; ils ne sont pas clos. La surface des espaces libres est calculée en retirant les voies et leur trottoir (comptés sur 1,40m de large).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UY : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

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

Rappels –

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;*
- *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- *les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à destination de :

- L'habitation, sauf les logements de gardiennage,
- L'hébergement hôtelier,
- L'exploitation agricole et forestière,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les stationnements isolés des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les golfs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples, suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,

Zone UY

- pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureau ou commercial,
- pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage commercial,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

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

Les installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Les logements de gardiennage sont admis en zone UY, sous condition d'être incorporés dans le bâtiment d'activités et dans la limite de 80 m² S.H.O.N. destinés au logement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Zone UY

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

En fonction de l'emprise au sol des constructions et du type d'activité, il est demandé de prévoir un stockage éventuel et un traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

4 – Autres réseaux -

Ces réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade, à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

Dans les lotissements à usage d'activités, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UY 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 mètres ($L = H - 5$).

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, la distance minimale est portée à 3 mètres. Dans ce cas, ($L = H - 3$).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée aux alinéas 2 et 3 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en 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 bande des 3 ou 5 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée ;

dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UY 8,

pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),

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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UY 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse.**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

Zone UY

- 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.
- Pour les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'exploitation (tours réfrigérantes, cheminées, dispositifs de sécurité, etc...)
- Pour l'extension, l'adaptation ou la reconstruction de bâtiments de hauteur supérieures à 9 m,

ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une architecture de qualité et d'aspect fini :

- Les façades en bardage métallique doivent faire appel à des matériaux prélaqués, dans les tonalités de gris ; les couleurs vives, le blanc, le noir sont interdites en grandes surfaces ; les surfaces brillantes, réfléchissantes, les vitrages-miroirs ou teintés sombre sont interdits.
- Lorsque les terrasses sont visibles en vues plongeantes depuis les coteaux proches, elles doivent présenter une qualité de traitement, comme les façades (pas de matériaux brillants, couvertements en graviers, en tôles laquées ou en matériaux teintés dans la masse de tons neutres ; les appareils disposés en terrasses (extracteurs, cheminées, réfrigérateurs, machineries, etc...) doivent être composés avec l'architecture de l'édifice.

Lorsque l'architecture emprunte à l'architecture traditionnelle maçonnée l'expression esthétique, les murs doivent être de couleur claire sans blanc pur, ni couleurs vives ; les couvertures sont de tuile plate ou d'ardoise, avec des pentes supérieures à 60%.

Clôtures :

- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être harmonisées sur l'ensemble des zones par la réalisation de grillages ou grilles à mailles ou barreaux à dominantes verticales, de couleur verte,
- Lorsque la clôture dispose d'un soubassement maçonné, la hauteur de celui-ci n'excèdera pas 0,30 m,

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité ou de topographie.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Disposition des abords :

Les espaces libres situés entre les bâtiments et la limite sur voies accessibles au public, ne doivent pas être dédiés au stockage extérieur de matériaux et d'engins, de stationnement permanent de poids lourds.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations – hôtels	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel.
- commerces, bureaux	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre nets.
- entrepôts, usines, etc.	Une place pour 100 m ² de plancher hors œuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES

Plantations :

- Des plantations peuvent être imposée pour les espaces non bâtis, notamment pour les dépôts de matériaux à l'air libre , en limite séparative et au droit de l'alignement sur l'espace public.
- Des plantations sont être imposées, pour les parcs de stationnement, avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de véhicule léger.

Création d'espaces libres

- Dans le cas d'un lotissement à usage d'activités, il peut être exigé la réalisation d'espaces libres communs ou ouverts au public.
- 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 situés à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1AU: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...) ;*

Il est distingué :

- *Un secteur 1AUd dans lequel la création de lotissements est interdit en l'absence de réalisation de l'assainissement collectif public.*
- *Un secteur 1AUdp à dimension parcellaire déterminée pour des raisons paysagères.*
- *Un secteur 1AUL réservé aux activités de loisirs, de sport et de plein-air.*
- *Un secteur 1AUe, réservé aux équipements*

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

1 – Rappels –

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;*
- *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- *les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.*
- *Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).*

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

Zone 1AU

Sont interdits :

Les constructions, à destination de :

- L'artisanat, sauf pour les types d'installations mentionnées à l'article 2,
- L'industrie,
- L'exploitation agricole ou forestière,
- La fonction d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les stationnements isolés des caravanes,
- les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules (neuf, occasion ou hors d'usage, sauf si le dépôt est intégré à l'activité artisanale),
- les golfs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

En outre, en 1Aud et 1AUdp, sont interdits les lotissements

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples, suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds et de triangles verts, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
 - a. pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureau ou commercial,
 - b. pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage commercial,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les zones 1AU et leurs secteurs situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite ; cette disposition s'applique aussi sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 :

- si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone ;

Zone 1AU

- si le niveau des équipements le permet,
- Sous réserve de l'élaboration d'un plan d'aménagement pour les secteurs dont la superficie est supérieure à 5000m².

D'autre part les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières

- Dans l'attente d'ouverture à l'urbanisation :
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...);
 - 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 installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'artisanat, peut être admis si l'installation s'inscrit dans le caractère pavillonnaire de la zone et si elle ne nécessite pas d'aires de stockage extérieures,
- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit, notamment la réalisation d'un talus anti-bruit, sauf contrainte de zone inondable.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que 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.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée.. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (sur garage ou espace libre) directement sur la voie public par parcelle.

L'ouverture d'accès nouveaux sur la voie de contournement (déviation de Morlaàs) est interdite.

Zone 1AU

- Les emplacements réservés pour voies nouvelles : leur tracé est imposé si l'acquisition est effectuée par voie de préemption ; dans le cas contraire, les mêmes dispositions que les voies imposées tracées en jaune s'appliquent.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

En secteurs 1AUd et 1AUdp, en l'absence de réseau public d'assainissement, sauf lors de lotissements, l'assainissement individuel est admis sur la parcelle, avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

En secteurs 1AUd et 1AUdp, en cas de lotissement ou de création de groupes de bâtiments, l'opérateur doit se raccorder au réseau public existant.

Tout mode d'occupation ou utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans un délai de 2 ans maximum après réalisation du réseau public.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle en 1AU, la constructibilité étant soumise notamment à la création des réseaux de distribution et d'assainissement.

En secteur 1AUdp,

En présence ou en cas de création d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie minimale de terrain est fixée à 1500 m² pour des motifs d'environnement paysagers et techniques.

En secteur 1AUd,

Pour des raisons techniques, la superficie minimum de terrain est fixée à 2000 m², nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

1 – Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

d'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière.

Dans le cas où toute la largeur de l'unité foncière n'est pas utilisée, la construction doit s'implanter en mitoyenneté sur une des limites séparatives, le mur faisant face à la limite séparative opposée à une distance minimum de 4 mètres s'il ne comporte pas d'ouverture et à une distance minimum de 8 mètres s'il en comporte ;

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 3 mètres 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 bande de 3 mètres à partir de la limite séparative arrière.

2 – Au-delà de la bande de 17 mètres définie au paragraphe précédent :

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres 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 bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

3 – Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2, paragraphe 1 et de l'alinéa 1, paragraphe 2 ci-dessus, peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

4 – Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UA 8,
- pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

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

La distance entre deux constructions principales ne doit pas être inférieure à 10,00 m ; cette disposition ne s'applique pour la distance avec un bâtiment annexe.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie du terrain.

De plus la dimension des bâtiments destinés à l'habitation, prise dans leur plus grande longueur (mesure en diagonale de l'emprise, hors balcons et avants-toits), ne doit pas excéder 25,00m.

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1 + combles aménageables).

En secteurs 1AUd et 1AUdp, la hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau et 1 étage maximum en comble (R + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,
- pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

L'apport d'architectures nettement étrangère à la région, tels les modèles provençaux, ou « du Midi », est interdit.

Mode d'implantation : les constructions, par leur forme et leur agencement ne doivent pas nécessiter de déblais supérieurs à 3,00m et de remblais supérieurs à 2,00m, en dehors de l'emprise bâtie, pour accéder aux divers niveaux fonctionnels

1 — Matériaux de maçonnerie :

- En ce qui concerne la maçonnerie, sont autorisés les enduits plats de tons clair ton sable, ton blanc cassé, ocre clair,
- Les façades peintes ou enduites en blanc pur, en couleurs vives sont interdites.

2 — Couvertures :

- Les toitures sont couvertes de **tuiles plates ou de tuiles à emboîtement**.
- Les couvertures en ardoises peuvent être autorisées, aux abords du bourgs et des bâtiments déjà couverts en ardoises ou peuvent être imposées dans le périmètre de monument historique
- La pente des toitures doit être supérieures à 60 %.

Des couvertures différentes peuvent être autorisées pour réaliser l'extension de bâtiments existants ou en continuité de bâtiments riverains, suivant les même matériaux que l'existant, ou pour les annexes, dans ce cas les pentes de couverture doivent correspondre à l'usage traditionnel des matériaux, notamment plus de 100% (voire 120%) pour la tuile plate et pour l'ardoise, 50 à 100% pour les tuiles à emboîtement, 35 à 40% pour les tuiles canal.

Couleur des couvertures :

- Les couverture sont noir-gris noir, lorsqu'elles sont apparentées à l'ardoise, ou de ton terre cuite vieillie ou brun, lorsqu'elles sont apparentées à la tuile.
- La composition de couvertures par tons mélangés est interdite.
- Les tuiles de couleurs vives sont interdites (rouge, bleu, vert, jaune, blanc) de même les tons rose clair ou ocre clair

3 — Menuiseries extérieures :

Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés, gris-bleu). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes en blanc cassé ; ou gris-bleu ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble:

- Gris et tons pastel
- Jaune « moutarde »

Les autres matériaux doivent être teintés dans la masse ou laqués.

4 — Les rez-de-chaussée surélevés

Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits, sauf en zone inondable. Une hauteur supérieure, dans la limite de 0,50m peut être autorisée pour les terrains de pente supérieure à 5%.

5 — Clôtures :

- L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.
- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

En façade sur rue

Sont interdites :

- Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton).
- Les palplanches en béton
- Les clôtures, portes et portails en polyester

Sont autorisées notamment,

- les murs pleins (briques ou parpaing enduits sur toutes leurs faces) d'une hauteur maximum de 1,20 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures ajourées (mur bahut de 0,60 m de hauteur surmontés d'un grillage d'une grille ou de lisses en bois) de 1,20 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures en grillage si elles sont doublées par des haies vives..

A l'angle de voies, ou lorsque les « places de midi » sont inscrites en alvéoles dans la clôture, des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir la visibilité (hauteur de clôture réduite à 1 ;00m, clôture à claire-voie, pans coupés, etc...).

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

En secteurs 1AUd, 1AUDp

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.
- Dans le cas où la clôture surmonte un mur de soutènement.

En limite séparative,

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

6° - Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.
- **Eléments bâtis identifiés** en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge: La démolition totale ou partielle des constructions anciennes repérées par une étoile rouge au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

habitations sous forme de maisons individuelles	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus
- habitations sous forme d'habitat collectif	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement en studios - 1,5 places par logement de 2 pièces - 2,5 places par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus - ½ place par logement pour les parkings visiteurs
- hôtels	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre d'hôtel

Pour les établissements publics, le minimum indiqué ci-dessous peut être majoré selon la vocation et les besoins des établissements:

- hôpitaux – cliniques, maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence	Une place pour deux lits.
- établissements scolaires, écoles primaires - 1° degré	Une place par classe.

Zone 1AU

- établissements scolaires 2 ^{ème} degré	Deux places par classe.
- établissements d'enseignement pour adultes	Vingt cinq places pour 100 personnes.
- équipements culturels, sociaux, sportifs	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.
Pour les activités :	
- commerces, bureaux	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.
- artisanat, etc.	Une place pour 100 m ² de plancher hors oeuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations,

- il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.
- 1 place de stationnement en dehors de l'enclos des parcelles, au droit des parcelles, dites « place de midi »
- La disposition des espaces de parking collectifs devra être composée au plan de masse pour que l'espace soit distingué de la voirie de circulation (écran végétal d'une hauteur inférieure à 1,00 m, arbres d'alignement, etc)

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Modification de la forme des terrains :

- les déblais supérieurs à 3,00m et les remblais supérieurs à 2,00m, sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits,

Talus anti-bruit :

- Les unités foncières dont les bâtiments sont situés à moins de 75,00m de l'axe de la RD 943, doivent être dotées d'un talus anti-bruit, réalisé et traité en paysagement herboré et arboré, sauf en cas d'impossibilité technique, notamment en zone inondable. La construction de murs anti-bruit sous forme de parois maçonnées, en bois ou en métal est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser un talus.

Plantations :

- Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.
- Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre ; la plantation d'un arbre pour 6 places de stationnement est imposé pour les parkings de plus de 12 places.

Espaces libres :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

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 situés à proximité. Ils doivent, notamment, être configurés de manière à former des placettes ou espaces verts identifiables et utiles à l'usage collectif ; ils ne

Zone 1AU

sont pas clos. La surface des espaces libres est calculée en retirant les voies et leur trottoir (comptés sur 1,40m de large).

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le coefficient d'occupation maximal des sols est fixé à 0,25

Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions publiques nécessaires à la vie locale.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2AU: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation les équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de modification du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.

Secteur 2AUe destiné à recevoir des équipements

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

1 – Rappels –

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sont interdits :

Les constructions, à destination de :

- L'habitation, sauf les logements de gardiennage,
- L'hébergement hôtelier,
- L'exploitation agricole ou forestière
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les stationnements isolés des caravanes,
- les golfs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Zone 2AU

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples, suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds et de triangles verts, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., pour 30% de l'emprise bâtie,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les zones 2AU et leurs secteurs situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite ; cette disposition s'applique aussi sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, si, part leur implantation, elles ne risquent pas de compromettre un aménagement cohérent de la zone:

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...);
- 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, ...);

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que 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.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Zone 2AU

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée.. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (sur garage ou espace libre) directement sur la voie public par parcelle.

L'ouverture d'accès nouveaux sur la voie de contournement (déviation de Morlaàs) est interdite.

Lorsque les plans d'organisation des zones présentent des indications d'accès, leur réalisation s'impose de la manière suivante :

- Les emplacements réservés pour voies nouvelles : leur tracé est imposé si l'acquisition est effectuée par voie de préemption ; dans le cas contraire, les mêmes dispositions que les voies imposées tracées en jaune s'appliquent.

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

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 2AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 2AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,05% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3,00 m à l'égout de toiture ou d'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

Clôtures :

- L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.
- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

En limite séparative,
Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

La règle applicable aux constructions et aux établissements autorisés sont évaluées en fonction de la nature de l'occupation.

ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Modification de la forme des terrains :

- les déblais supérieurs à 3,00m et les remblais supérieurs à 2,00m, sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits,

Talus anti-bruit :

- Les unités foncières dont les bâtiments sont situés à moins de 75,00m de l'axe de la RD 943, doivent être dotées d'un talus anti-bruit, réalisé et traité en paysagement herboré et arboré, sauf en cas d'impossibilité technique, notamment en zone inondable. La construction de murs anti-bruit sous forme de parois maçonnées, en bois ou en métal est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser un talus.

Plantations :

- Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

- Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.
- Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre ; la plantation d'un arbre pour 6 places de stationnement est imposé pour les parkings de plus de 12 places.
- 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 situés à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1AUy: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE- 1AUy :

La zone 1AUy est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour les activités et les équipements.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...)* ;

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

Rappels –

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;*
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.*
- Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).*

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

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - L'habitation, sauf logement de gardiennage,
 - L'hébergement hôtelier
 - L'exploitation agricole ou forestière
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,

Zone 1AUy

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les zones 1AUy situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite ; cette disposition s'applique aussi sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

ARTICLE 1AUy 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 :
 . si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone ;
 . si le niveau des équipements le permet,

D'autre part les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières

- Dans l'attente d'ouverture à l'urbanisation :
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...) ;
 - 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 installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales y compris les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et des installations ; Les logements de gardiennage sont admis en zone 1AUy, sous condition d'être incorporés dans le bâtiment d'activités et dans la limite de 80 m² S.H.O.N. destinés au logement.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit, notamment la réalisation d'un talus anti-bruit, sauf contrainte de zone inondable.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que 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.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUy

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (sur garage ou espace libre) directement sur la voie public par parcelle.

L'ouverture d'accès nouveaux sur la voie de contournement (déviation de Morlaàs) est interdite.

ARTICLE 1AUy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement, autorisée par arrêté du Maire, peut être subordonné si nécessaire à un pré-traitement.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et au terrain.

En fonction de l'emprise au sol des constructions et du type d'activité, il est demandé de prévoir un stockage éventuel et un traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE 1AUy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AUy 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, 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 5 mètres ($L = H - 5$).

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, la distance minimale est portée à 3 mètres dans ce cas ($L = H - 3$).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéas 2 et 3 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en 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 autorisées dans la bande des 3 ou 5 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les lotissements à usage d'activités par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article I NAY 8, pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AUy 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AUy 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

ARTICLE 1AUy 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- 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.
- Pour les ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'exploitation (tours réfrigérantes, cheminées, dispositifs de sécurité, etc...)
- Pour l'extension, l'adaptation ou la reconstruction de bâtiments de hauteur supérieures à 9 m,

ARTICLE 1AUy 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une architecture de qualité et d'aspect fini :

- Les façades en bardage métallique doivent faire appel à des matériaux prélaqués, dans les tonalités de gris ; les couleurs vives, le blanc, le noir sont interdites en grandes surfaces ; les surfaces brillantes, réfléchissantes, les vitrages-miroirs ou teintés sombre sont interdits.
- Lorsque les terrasses sont visibles en vues plongeantes depuis les coteaux proches, elles doivent présenter une qualité de traitement, comme les façades (pas de matériaux brillants, couvertements en graviers, en tôles laquées ou en matériaux teintés dans la masse de tons neutres ; les appareils disposés en terrasses (extracteurs, cheminées, réfrigérateurs, machineries, etc...) doivent être composés avec l'architecture de l'édifice.

Lorsque l'architecture emprunte à l'architecture traditionnelle maçonnerie l'expression esthétique, les murs doivent de couleur clair sans blanc pur, ni de couleurs vives ; les couvertures sont de tuile plate ou d'ardoise, avec des pentes supérieures à 60%.

Clôtures :

- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être harmonisées sur l'ensemble des zones par la réalisation de grillages ou grilles à mailles ou barreaux à dominantes verticales, de couleur verte,
- Lorsque la clôture dispose d'un soubassement maçonné, sa hauteur n'excèdera pas 0,30 m,

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité ou de topographie.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Disposition des abords :

Les espaces libres situés entre les bâtiments et la limite sur voies accessibles au public, ne doivent pas être dédiés au stockage extérieur de matériaux et d'engins, de stationnement permanent de poids lourds.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.

ARTICLE 1AUy 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations – hôtels	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel.
- commerces, bureaux	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre nets.
- entrepôts, usines, etc.	Une place pour 100 m ² de plancher hors œuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Zone 1AUy

ARTICLE 1AUy 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Plantations :

- Des plantations peuvent être imposée pour les espaces non bâtis, notamment pour les dépôts de matériaux à l'air libre , en limite séparative et au droit de l'alignement sur l'espace public.
- Des plantations sont être imposées, pour les parcs de stationnement, avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de véhicule léger.

Création d'espaces libres

- Dans le cas d'un lotissement à usage d'activités, il peut être exigé la réalisation d'espaces libres communs ou ouverts au public.
- 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 situés à proximité.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement à usage d'activités, il peut être exigé la réalisation d'espaces libres.

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 situés à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUy 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2AUy : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy

CARACTERE DE LA ZONE 2AUy

La zone 2AUy est destinée à l'urbanisation pour l'accueil des activités industrielles et commerciales à moyen ou long terme, n application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et de satisfaire les équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de modification du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.

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

1 – Rappels –

l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

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

Sont interdits :

Toutes constructions, sauf les ouvrages d'infrastructure et d'équipements en réseaux.

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, si, part leur implantation, elles ne risquent pas de compromettre un aménagement cohérent de la zone:

Zone 2AUy

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...);
- 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, ...);

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que 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.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée.. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (sur garage ou espace libre) directement sur la voie public par parcelle.

L'ouverture d'accès nouveaux sur la voie de contournement (déviation de Morlaàs) est interdite.

ARTICLE 2AUy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE 2AUy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AUy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 2AUy 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE 2AUy 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 2AUy 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,05% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AUy 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3,00 m à l'égout de toiture ou d'acrotère.

Zone 2AUy

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 2AUy 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

Clôtures :

- L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.
- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

En limite séparative,

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Les espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE 2AUy 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

La règle applicable aux constructions et aux établissements autorisés sont évaluées en fonction de la nature de l'occupation.

ARTICLE 2AUy 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Modification de la forme des terrains :

- les déblais supérieurs à 3,00m et les remblais supérieurs à 2,00m, sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits,

Talus anti-bruit :

- Les unités foncières dont les bâtiments sont situés à moins de 75,00m de l'axe de la RD 943, doivent être dotées d'un talus anti-bruit, réalisé et traité en paysagement herboré et arboré, sauf en cas d'impossibilité technique, notamment en zone inondable. La construction de murs anti-bruit sous forme de parois maçonnées, en bois ou en métal est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser un talus.

Plantations :

- Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.
- Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre ; la plantation d'un arbre pour 6 places de stationnement est imposé pour les parkings de plus de 12 places.
- 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 situés à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUy 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE A: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole protégée, équipée ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur Ap, secteur agricole, objet de restrictions à l'occupation bâtie du sol, en raison de la qualité des paysages et des perspectives.

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

Rappels –

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;*
- *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- *les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.*
- *Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

les constructions, à destination de :

- habitation, autres que l'habitation des personnes travaillant sur l'exploitation et nécessaires à l'exploitation agricole en application de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme,
- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- fonction d'entrepôt

Les adaptations et changements de destination, autres que pour l'exploitation ou l'habitation des personnes travaillant sur l'exploitation, sauf pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une pastille bleue (rond bleu), qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme), dans le volume existant.

Zone A

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme, autres que pour les activités agricoles ou la sécurité publique,
 Les dépôts de toute nature,
 Les terrains de camping et de caravanage, autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole,
 les parcs résidentiels de loisirs,
 les habitations légères de loisirs,
 Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
 Les garages collectifs de caravanes,
 les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

De plus

Dans les secteurs en perspectives paysagères, en secteur Ap, sont interdites,

- Les constructions sous forme de bâtiments, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public,

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
 - pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation,
 - pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'exploitation,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les zones A situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite ; cette disposition s'applique aussi sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

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 :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics de services ou d'intérêt collectif, d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...); si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques.

Zone A

- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrées agricoles.
- En dehors des secteurs Ap, les bâtiments à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m des bâtiments existants. Toutefois, si les considérations réglementaires et techniques du terrain le justifient, les constructions à usage d'habitations peuvent être implantées au delà du rayon de 50 m sans pouvoir excéder 100 m.
- En dehors des secteurs Ap, la création des hébergements et équipements à caractère touristique réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50,00 m d'un corps de ferme.
- Les locaux destinés à la vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation,
- Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,
 - De topographie et d'accès,
 - De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une construction à usage d'habitation.

2 – l'autorisation d'édifier une clôture peut être accordée 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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Tout nouvel accès sur la RD 943 peut être interdit pour des raisons de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Assainissement –

Zone A

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux prescriptions édictées en annexe au présent règlement.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

ARTICLE A 5 – LA 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 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, 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 des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction de déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisées dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Pour les bâtiments d'habitation,

- la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1 + combles aménageables).
- Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Pour les bâtiments d'exploitation,

- la hauteur d'une construction ne peut excéder 9,00 m

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,
- pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- 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 A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

Les constructions à usage d'exploitation doivent présenter une architecture de qualité et d'aspect fini :

- Les façades en bardage métallique doivent faire appel à des matériaux prélaqués, dans les tonalités de gris ; les couleurs vives, le blanc, le noir sont interdites en grandes surfaces ; les surfaces brillantes, réfléchissantes, les vitrages-miroirs ou teintés sombre sont interdits.
- Les couvertures peuvent être réalisées en bardages métallique de ton gris, ou brun à faible pente,
- Le bardage de bois est recommandé pour les bâtiments de grande dimension,

Lorsque l'architecture emprunte à l'architecture traditionnelle maçonnerie l'expression esthétique, les murs doivent de couleur clair sans blanc pur, ni de couleurs vives ; les couvertures sont de tuile plate ou d'ardoise, avec des pentes supérieures à 60%.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'inscrire dans les dispositions imposées pour les quartiers d'habitations : les murs doivent de couleur clair sans blanc pur, ni de couleurs vives ; les couvertures sont de tuile plate ou d'ardoise, avec des pentes supérieures à 60%.

Clôtures :

Zone A

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.
- **Eléments bâtis identifiés** en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge, ainsi que ceux qui sont identifiés au titre de l'article article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, par une pastille bleue (rond bleu) au plan: la démolition totale ou partielle des constructions anciennes repérées au plan, pourra être refusée pour des raisons de préservation de l'harmonie paysagère et du patrimoine.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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 situés à proximité.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE N : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Le secteur Ne correspond à la partie de zone naturelle utilisée pour des équipements publics (station d'épuration, déchetterie, etc...)

Le secteur Nh correspond à la partie de la zone naturelle dans laquelle des constructions neuves et l'extension des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées.

Le secteur NL correspond à la partie de la zone naturelle qui peut être occupée par des installations sportives en plein air.

Le secteur Nv correspond à la partie d'unité foncière destinée à l'accueil des gens du voyage

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels –

l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites,

en zone N toutes constructions nouvelles, sauf celles liées et nécessaires aux ouvrages ou services publics et d'intérêt général,

les constructions, à destination de :

habitation, sauf en secteur Nh dans les conditions fixées au règlement hébergement hôtelier

Zone N

*bureaux
commerce
artisanat
industrie
exploitation agricole ou forestière, sauf pour les bâtiments existants
fonction d'entrepôt*

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme,

Les dépôts de toute nature,

Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteurs NL et Nv,

Le stationnement de caravanes pratiqué isolément et les garages collectifs de caravanes, sauf en secteur Nv

Les installations sur mats telles que antennes et les éoliennes, sauf les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public sauf en secteurs NL

les constructions et les installations strictement nécessaires au fonctionnement des campings sauf en secteur NL,

tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L., sauf en secteur Na.

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les secteurs situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite en sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

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

Si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :

Zone N

les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes.

Dans le secteur Ne, les constructions nécessaires aux services publics qui ne peuvent être implantées qu'en milieu naturel (stations d'épuration, déchetterie, installations de sécurité ou sanitaires)

Dans le secteur NL, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions liées aux terrains de sports de plein-air et aux activités sportives
- Les constructions liées à une fonction technique liée aux réseaux,

Dans le secteur Nh, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions neuves et leurs annexes
- L'adaptation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes. et les annexes.

Dans le secteur Nv, le stationnement de caravanes et les locaux sanitaires s'ils sont destinés à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Assainissement –

Lorsque le réseau d'assainissement existe au droit de l'unité foncière, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

En secteur Nh, pour être constructible toute unité foncière doit disposer d'une surface supérieure ou égale à 2000m².

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, 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 des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction de déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que 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 elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction ne peut excéder

- En secteurs Ne et Nv : 6,00 m hors tout sauf structures techniques ponctuelles,
- En secteur Nh : 6,00 m à l'égout des toits soit 2 niveaux superposés (R + 1 + combles aménageables).
- En secteur NL : 6,00m à l'égout des toits ; cette hauteur peut être portée à 9,00 m pour les bâtiments sportifs (gymnases, piscines) et 12,00 m pour les tribunes.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,
- pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- 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 elle est justifiée par des considérations techniques

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

L'autorisation de construire 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 ...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le secteur Nh :

En façade de rue, sont interdits :

- le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings en béton),
- les palplanches en béton,
- les clôtures, portes et portails en polyester.

Sont autorisés, notamment :

- les murs pleins (briques ou parpaings enduits sur toutes leurs faces) d'une hauteur maximum de 1.20 m par rapport au terrain naturel avant travaux,
- les clôtures ajourées (mur bahut de 0.60m de hauteurs surmontées d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois) de 1.20 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel avant travaux,

- les clôtures en grillage si elles sont doublées par des haies vives.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge:

- **Les espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.
- **Les alignements d'arbres** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une alignement de ronds verts qui situe le linéaire global d'arbres alignés ; le maintien ou le renouvellement des arbres doit se faire par opérations d'ensemble à partir d'arbres de haute tige de type arbres urbains (platane, tilleuls, etc).
- **Eléments bâtis identifiés** en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge: La démolition totale ou partielle des constructions anciennes repérées par une étoile rouge au plan, pourra être refusée pour des pour des raisons de préservation de l'harmonie paysagère et du patrimoine.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'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.

En secteur Nh, il est imposé 2 places par logement

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Plantations :

- Des plantations peuvent être imposée pour les espaces non bâtis,
- Des plantations sont être imposées, pour les parcs de stationnement, avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de véhicule léger.

Création d'espaces libres

- Dans le cas de groupement d'installations ouvertes au public, il peut être exigé la réalisation d'espaces libres communs ou ouverts au public.

- 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 situés à proximité.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

En zone N, sauf en secteurs Ne, Nh et NL, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols,

- en secteur Ne et Nv, le COS est fixé à 0,10.
- en secteur NL, le COS est fixé à 0,10.
De plus, le C.O.S. de 0,10 ne s'applique que pour les constructions fixes hors HLL ; toutefois le nombre d'emplacements affectés aux mobilhomes et aux H.L.L. (cumulés) est limité à 50% des emplacements du camping.
- En secteur Nh, le C.O.S. est fixé à 0,10.