

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

COMMUNE DE NAVAILLES-ANGOS



Luysenbéarn
communauté de communes

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECES REGLEMENTAIRES REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du :



Verdi Conseil Midi Atlantique
24-26 rue Sainte-Monique
33000 BORDEAUX

4.2

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT.....	5
II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
II.1 LES ZONES URBAINES.....	5
II.2 LES ZONES A URBANISER.....	5
II.3 LES ZONES AGRICOLES.....	6
II.4 LES ZONES NATURELLES.....	6
III. DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	6
IV. AUTRES ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....	6
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
VI. PALETTE VÉGÉTALE.....	7
VII. LEXIQUE ET DÉFINITIONS.....	8
VIII. TRANSCRIPTION SCHEMATIQUE DES DIFFÉRENTS ARTICLES DU RÈGLEMENT.....	9
VIII.1 SCHEMA GENERAL.....	9
VIII.2 ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	9
VIII.3 ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	27
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUU.....	33
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	39
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUU.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	43
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	43
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	47

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de NAVAILLES-ANGOS, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après.

La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

II.1 LES ZONES URBAINES

Les zones U sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones. Les trois zones identifiées :

Zone UA correspondant au centre-bourg historique. Tissu urbain dense et mixte.

Zone UB correspondant à la majorité de la partie urbaine de la commune, développée sous forme de lotissements. Tissu urbain mixte.

- UBa correspondant à un secteur non raccordé à l'assainissement collectif
- UBc correspondant à un secteur mixte d'habitat et d'activités

Zone UE correspondant aux équipements publics sportifs et scolaires et publics

II.2 LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones. Les quatre zones identifiées :

Zone 1AU correspondant à des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme mais insuffisamment équipés. Elle comprend deux secteurs :

- 1AUm correspondant à un secteur de centre-bourg destiné à accueillir une opération d'aménagement avec une mixité habitats/commerces
- 1AUs, correspondant à un secteur de centre-bourg destiné à accueillir une opération d'aménagement avec logement social

Zone1 AUU correspondant aux zones d'activité artisanale de Lashountete, au carrefour des RD 834 et RD 206.

Zone 2AU correspondant à des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme mais insuffisamment équipés. Ils sont fermés à l'urbanisation et ne pourront être urbanisés qu'après une procédure de révision du PLU.

Zone 2AUU correspondant à des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à la construction d'activités à long terme mais insuffisamment équipés. Ils sont fermés à l'urbanisation et ne pourront être urbanisés qu'après une procédure de révision du PLU.

II.3 LES ZONES AGRICOLES

Les dispositions des différents chapitres IV s'appliquent à la zone A. La zone identifiée :

Zone A correspondant aux sièges et bâtiments d'exploitation agricoles préservés et les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

II.4 LES ZONES NATURELLES

Les dispositions des différents chapitres V s'appliquent à la zone N. La zone identifiée :

Zone N correspond aux milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend trois secteurs :

- Nk secteur regroupant les terrains du site à gravats
- Nh, STECAL autorisant l'implantation limitée de nouvelles habitations et destiné à conforter les hameaux existants
- Ny secteur autorisant l'implantation d'activités artisanales

III. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

IV. AUTRES ELEMENTS PORTES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.
- Les espaces boisés classés (EBC) : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

VI. PALETTE VEGETALE

Les plantations recommandées dans les espaces libres seront les suivantes :

- une strate arborescente comportant au moins deux espèces différentes d'essences»
- une strate arbustive comportant au moins deux espèces différentes d'essences
- une strate herbacée, non spécifiée

Essences préconisées

Strate arbustive rustique	Strate arborescente rustique
<ul style="list-style-type: none"> ○ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ○ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ○ Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) ○ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ○ Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) ○ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ○ Fusain (<i>Euonymus alatus</i>) ○ Aubépine (<i>Crataegus sp</i>) ○ Viorne (<i>Viburnum sp</i>) ○ Chèvrefeuille (<i>Lonicera caprifolia</i>) ○ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ○ Bruyère et callune (<i>Erica sp, Calluna sp</i>) ○ Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Charme (<i>Carpinus betulus</i>) ○ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ○ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ○ Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) ○ Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>) ○ Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) ○ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ○ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ○ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ○ Alisier (<i>Sorbus torminalis</i>) ○ Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>) ○ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ○ Aulne (<i>Alnus cordata</i>) ○ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ○ Saule des chèvres (<i>Salix caprea</i>)
Strate arbustive ornementale	Strate arborescente ornementale
<ul style="list-style-type: none"> ○ Abelia ○ Escallonia ○ Fusain persistant ○ Viorne (<i>Viburnum plicatum, Viburnum opulus</i>) ○ Seringat (<i>Philadelphus coronarius</i>) ○ Photinia ○ Buddleia ○ Deutzia (<i>Deutzia gracilis</i>) ○ Eleagnus ○ Lilas (<i>Syringa sp</i>) ○ Kolwitzia ○ Spirée (<i>Spiraea sp</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Tilleul des bois (<i>Tilia cordata</i>) ○ Cedre (<i>Cedrus sp</i>) ○ Chêne rouge (<i>Quercus rubra</i>) ○ Cytyse (<i>Laburnum anagyroides</i>) ○ If (<i>Taxus baccata</i>) ○ Marronnier (<i>Aesculus hippocastanum</i>) ○ Noyer (<i>Juglans regia et nigra</i>) ○ Platane (<i>Platanus x acerifolia</i>) ○ Saule blanc (<i>Salix alba</i>)

Les plantations excluent les genres ou espèces persistants suivants, toutes espèces, cultivars, hybrides et sous-espèces confondus :

- thuyas, genre *Thuja*
- cyprès, genre *Cupressus*, *Chamaecyparis* et hybride *XCupressocyparis*
- laurier cerise, *Prunus lauroscerasus*

VII. LEXIQUE ET DÉFINITIONS

Affouillement – Exhaussement des sols

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.
 Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Annexe

Les annexes sont des constructions détachées de l'habitation, situées sur la même unité foncière, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscine, ou garages etc ...

Alignement

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

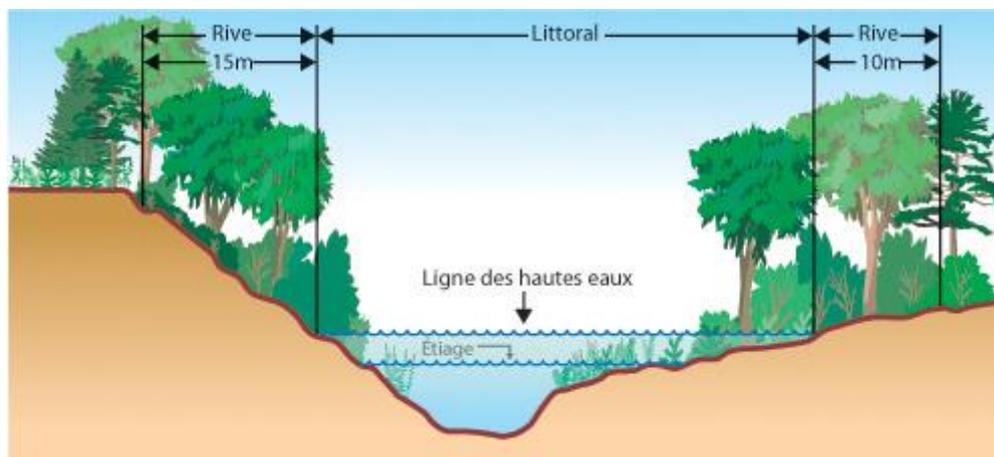
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Berge et ligne des hautes eaux

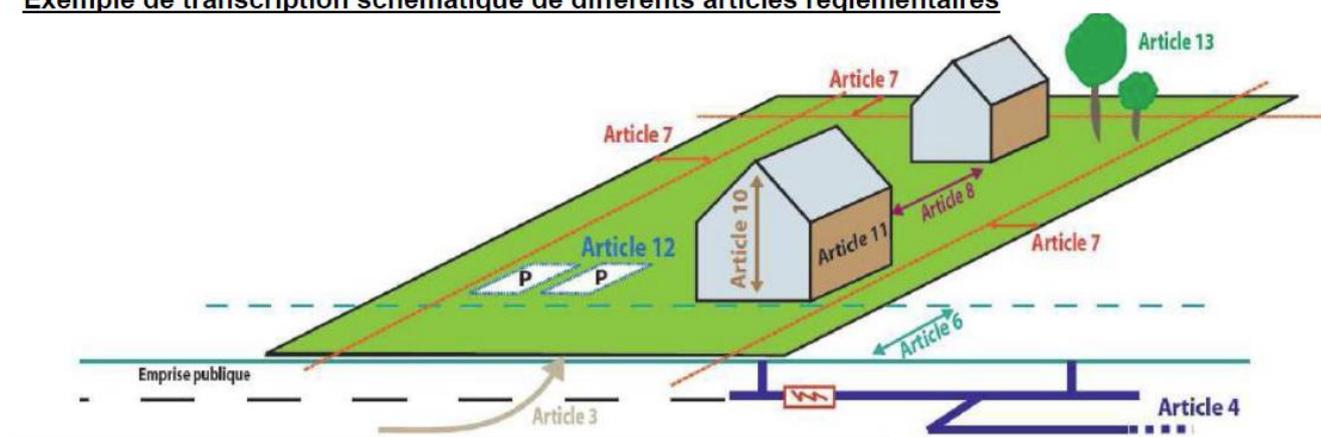
La ligne des hautes eaux délimite le littoral et la rive/berge des lacs et des cours d'eau, située à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres.



VIII. TRANSCRIPTION SCHEMATIQUE DES DIFFERENTS ARTICLES DU REGLEMENT

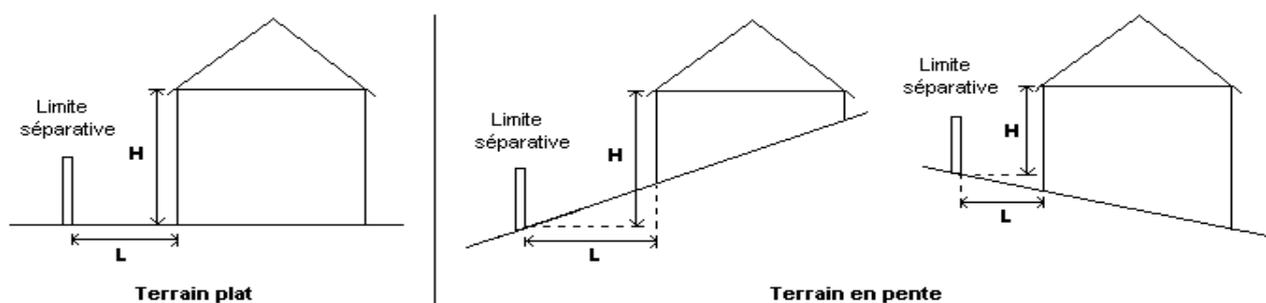
VIII.1 SCHEMA GENERAL

Exemple de transcription schématique de différents articles réglementaires



- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

VIII.2 ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- H étant la hauteur de référence de la construction prise en compte dans le calcul.
- L étant la distance de recul par rapport aux limites séparatives.

VIII.3 ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Unité :

La hauteur des constructions est calculée en mètres.

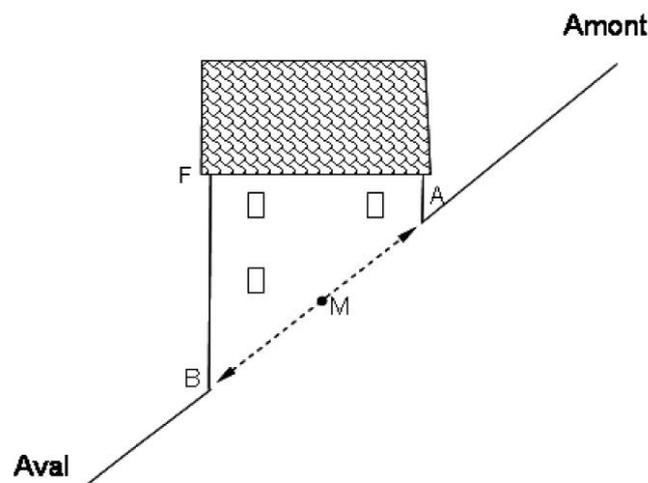
Références du calcul de la hauteur :

La hauteur maximum des constructions est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère (F).

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment (M).

Le point M est le milieu du segment [AB] :

- A étant le point de contact du sol naturel au plus haut de la pente avec le mur amont de la construction avant les éventuels affouillements et exhaussements.
- B étant le point de contact du sol naturel au plus bas de la pente avec le mur aval de la construction avant les éventuels affouillements et exhaussements.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est peu étendue sur la commune de Navailles-Angos. Elle correspond au tissu urbain ancien de Navailles. Elle est composée principalement de constructions à usage d'habitation.

L'implantation des constructions est le plus souvent à l'alignement des voies et en ordre continu.

ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination
 - industrielle,
 - agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes (notamment pour la mise aux normes des bâtiments),
 - d'entrepôt, sauf si celui-ci est lié à une activité artisanale,
- Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières énoncées à l'article 2
- Les dépôts à l'extérieur de bâtiment de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux,
- Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes,
- Les terrains de camping et caravaning,
- Les habitations mobiles ou démontables,
- L'extraction de matériaux ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions ou de fouilles archéologiques,
- Les garages collectifs de caravanes ou de bateaux,
- Les terrains de sports motorisés,
- Les villages vacances.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à un service de proximité de la zone et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, notamment sous conditions qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et auditives,
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- La construction d'activités commerciales ou artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers). Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder 100 m² de surface de vente.

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

1 – Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasses desservant plus de trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2 – Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Les dispositions administratives et techniques auxquelles sont soumises les interventions matérielles du domaine routier communal sont définies au règlement de voirie communale.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

Un débit de fuite de 3l/s/ha sera retenu pour l'évacuation des eaux pluviales dans toutes les futures zones à urbaniser ou faisant l'objet d'un réaménagement.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies publiques ou en limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- Pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction peut se faire dans la continuité de la façade existante,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur un terrain situé à l'angle de deux voies,
- Pour les annexes (piscine, abri de jardin...)

Les saillies telles que les débords de toit et modénatures, peuvent être autorisés sur le domaine public à condition d'être conforme au code de la voirie routière.

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge (ligne des plus hautes eaux) du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

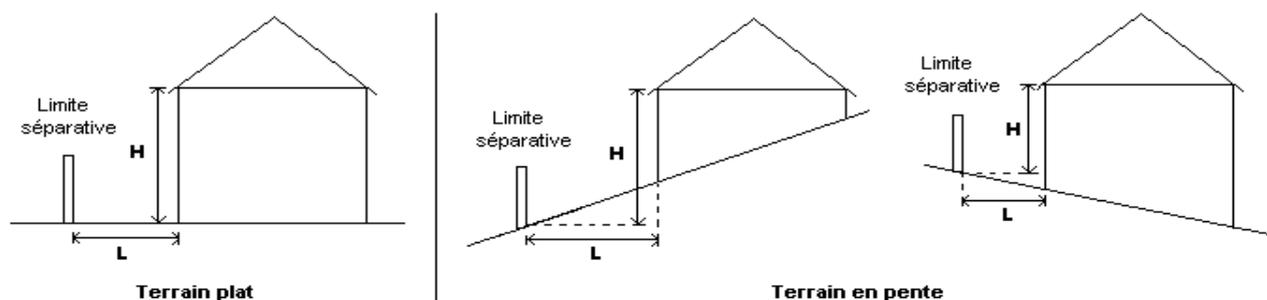
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2,00 m.

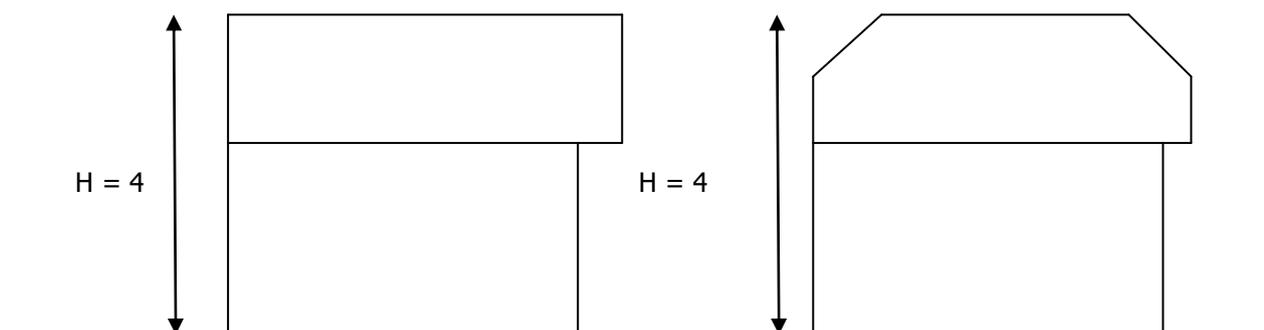
Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisés dans la bande des 2,00 m.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L=H-3$).

La hauteur maximale autorisée en limite exacte de propriété est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain naturel du demandeur, jusqu'à la partie supérieure de l'égoût de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.



Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété, sera mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande de travaux.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 2,00m

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la partie supérieure de l'épave de la toiture ou de l'acrotère ne peut excéder 6,50 m, avec R+1 maximum.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Façades :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Tôle galvanisée,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement.

Toitures :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 80 % et 120 % d'inclinaison.

Les toitures doivent être couvertes soit de tuiles plates en terre cuite de teinte brune, rouge vieilli, ou noire, soit d'ardoises naturelles ou de zinc de teinte gris clair, gris foncé ou noir.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux marquises, pergolas, vérandas, coyaux de toitures, auvents de terrasses, ou porche d'entrée
- A la restauration de toitures existantes,
- A l'extension de constructions existantes,
- Aux annexes inférieures ou égales à 20,00 m² d'emprise au sol,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures dont la pente est inférieure à 8 % peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

La pose des panneaux photovoltaïques en toiture sera intégrée aux matériaux de couverture. Les montants d'assemblage des panneaux seront de même couleur que les capteurs.

Les clôtures

1. Les clôtures en limite de voies publiques ou privées :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m elle doit être constituée d'une semelle dite de propriété ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur gris anthracite, ou de lisses verticales ou horizontales. La fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

2. Les clôtures en limites séparatives:

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 m elle est constituées d'une semelle dite de propriété ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur gris anthracite, ou de lisses verticales ou horizontales.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Au moins 10% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte ceux déjà existants sur l'unité foncière ou à proximité.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les végétaux utilisés seront variés et constitués de plusieurs espèces.

Il est recommandé d'utiliser les essences locales figurant dans la palette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performance énergétique

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Il sera prévu pour chaque opération d'aménagement la possibilité d'alimenter les lots en fibre optique

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine mixte d'habitations, de commerces et de services.

Cette zone couvre la majorité de la partie urbaine de la commune. Son développement essentiellement postérieur à 1949, s'est organisé en grande partie sous forme de lotissements.

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte, desservie par l'assainissement collectif, où des constructions à usage d'activités sont incluses dans un tissu d'habitations. Elle est caractérisée par une implantation des constructions en ordre discontinu et en retrait des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un secteur :

- UBa correspondant au secteur non raccordé à l'assainissement collectif

ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination
 - industrielle,
 - agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes (notamment pour la mise aux normes des bâtiments)
 - Artisanal, dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions de l'article UB2.
 - d'entrepôt, sauf si celui-ci est lié à une activité artisanale
- Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières énoncées à l'article 2
- Les dépôts à l'extérieur de bâtiment de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux,
- Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes,
- Les terrains de camping et caravanning,
- Les habitations mobiles ou démontables
- L'extraction de matériaux ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions ou de fouilles archéologiques
- Les garages collectifs de caravanes ou de bateaux
- Les terrains de sports motorisés,

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à un service de proximité de la zone et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, notamment sous conditions qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et auditives,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
- La construction d'activités artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers) ;
- les opérations d'aménagements avec logements sociaux avec les dispositions suivantes :
 - Opérations de plus de 25 logements = 30 % de logements sociaux
- **En secteur UBc**, la construction d'activités commerciales ou artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers). Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder 100 m² de surface de vente.

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

1 – Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dans tous les cas, les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2 – Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Les dispositions administratives et techniques auxquelles sont soumises les interventions matérielles du domaine routier communal sont définies au règlement de voirie communale.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

Un débit de fuite de 3l/s/ha sera retenu pour l'évacuation des eaux pluviales dans toutes les futures zones à urbaniser ou faisant l'objet d'un réaménagement.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à 5,00m minimum des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- Pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction peut se faire dans la continuité de la façade existante de la construction,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur un terrain situé à l'angle de deux voies
- Pour les bassins des piscines.

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge (ligne des plus hautes eaux) du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

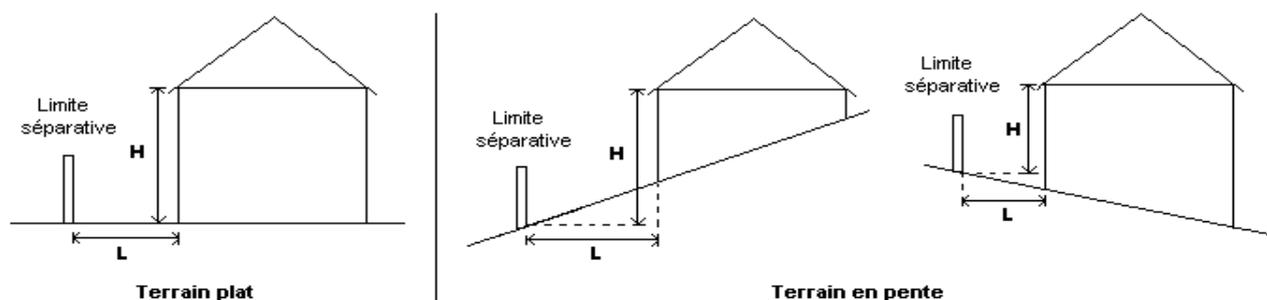
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

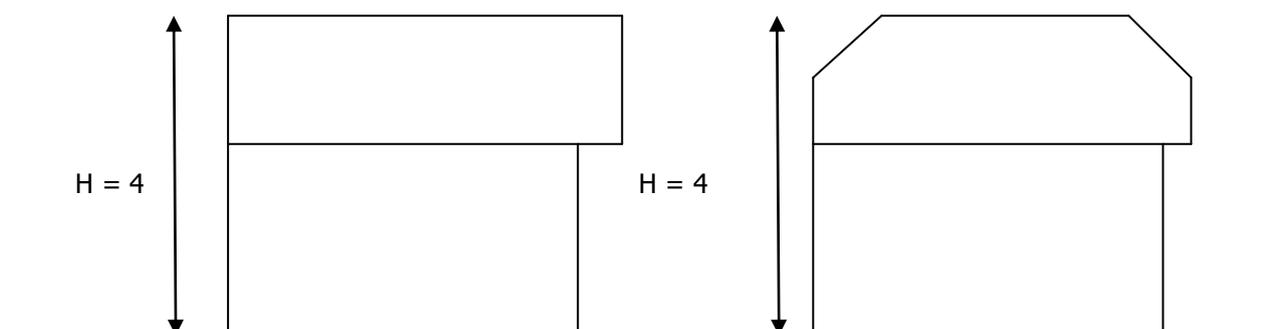
Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2,00 m. Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisés dans la bande des 2,00 m.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L=H-3$).

La hauteur maximale autorisée en limite exacte de propriété est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain naturel du demandeur, jusqu'à la partie supérieure de l'égoût de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.



Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété, sera mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande de travaux.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 2,00m

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités est limitée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

Les piscines sont exemptes de ce calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère ne peut excéder 6,50 m, avec R+1 maximum.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes des constructions peuvent être imposées en fonction des impératifs techniques ou de sécurité.

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

Façades :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Tôle galvanisée,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement.

Toitures :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 60 % et 100 % d'inclinaison.

Les toitures doivent être couvertes soit de tuiles plates en terre cuite de teinte brune, rouge vieilli, ou noire, soit

d'ardoises naturelles ou de zinc de teinte gris clair, gris foncé ou noir.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux marquises, pergolas, vérandas, coyaux de toitures, auvents de terrasses, ou porche d'entrée
- A la restauration de toitures existantes,
- A l'extension de constructions existantes,
- Aux annexes inférieures ou égales à 20,00 m² d'emprise au sol,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures dont la pente est inférieure à 8 % peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

La pose des panneaux photovoltaïques en toiture sera intégrée aux matériaux de couverture. Les montants d'assemblage des panneaux seront de même couleur que les capteurs.

Les clôtures

1. Les clôtures en limite de voies publiques ou privées :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m elle doit être constituée d'une semelle dite de propriété ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses verticales ou horizontales. La fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

2. Les clôtures en limites séparatives:

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 m elle est constituées d'une semelle dite de propriété ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou de lisses verticales ou horizontales.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m et 5m x 3,30 pour un stationnement pour personne à mobilité réduite.

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

- Habitation: 2 places minimum par logement
- Equipements nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs : une place par ¼ d'effectif du public pouvant être reçu (suivant le classement retenu comme E.R.P)
- Commerces et activités de services : 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place.
- Bureaux: 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place
- Autres activités: 1 place par tranche de 100,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Au moins 10% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte ceux déjà existants sur l'unité foncière ou à proximité.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les végétaux utilisées seront variés et constitués de plusieurs espèces.

Il est recommandé d'utiliser les essences locales figurant dans la palette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

**ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;
Performance énergétique**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il sera prévu pour chaque opération d'aménagement la possibilité d'alimenter les lots en fibre optique.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine mixte à vocation d'activités sportives et scolaires du centre-bourg et d'activités commerciales et artisanales.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, desservie par l'assainissement collectif, au tissu bâti spécifique, destinée principalement aux constructions à usage d'équipements sportifs, culturels ou scolaires.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UE 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination
 - Industrielle,
 - Agricole ou forestière,
- Les installations classées,
- Les dépôts à l'extérieur de bâtiment de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux,
- Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes,
- Les terrains de camping et caravaning,
- Les habitations mobiles ou démontables,
- L'extraction de matériaux ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions ou destinés aux fouilles archéologiques.

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

- Les logements de fonction ou de gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités et que leur surface n'excède pas 50% de la totalité de la surface bâtie avec un maximum de 80,00 m² de surface de plancher.
- la construction d'activités commerciales ou artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers). Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder 100 m² de surface de vente.

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

1 – Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dans tous les cas, les voies doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2 – Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux

exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Les dispositions administratives et techniques auxquelles sont soumises les interventions matérielles du domaine routier communal sont définies au règlement de voirie communale.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

Un débit de fuite de 3l/s/ha sera retenu pour l'évacuation des eaux pluviales dans toutes les futures zones à urbaniser ou faisant l'objet d'un réaménagement.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies, publiques ou à 5,00m minimum voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- Pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction peut se faire dans la continuité de la façade existante de la construction,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur un terrain situé à l'angle de deux voies

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge (ligne des plus hautes eaux) du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

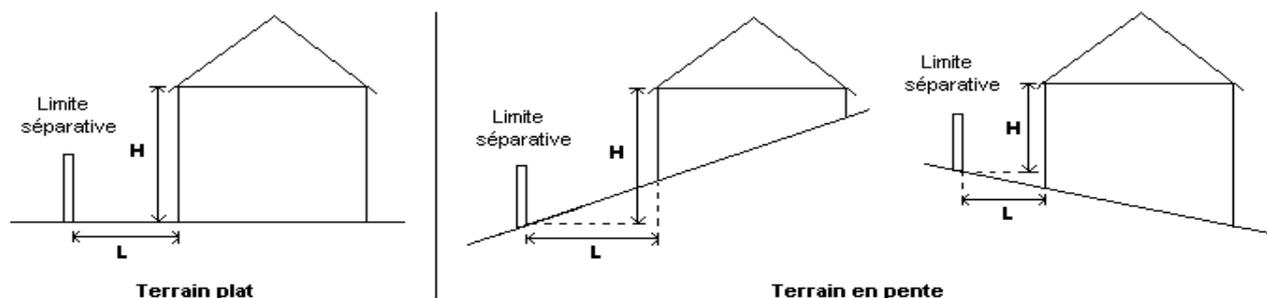
ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2,00 m. Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisées dans

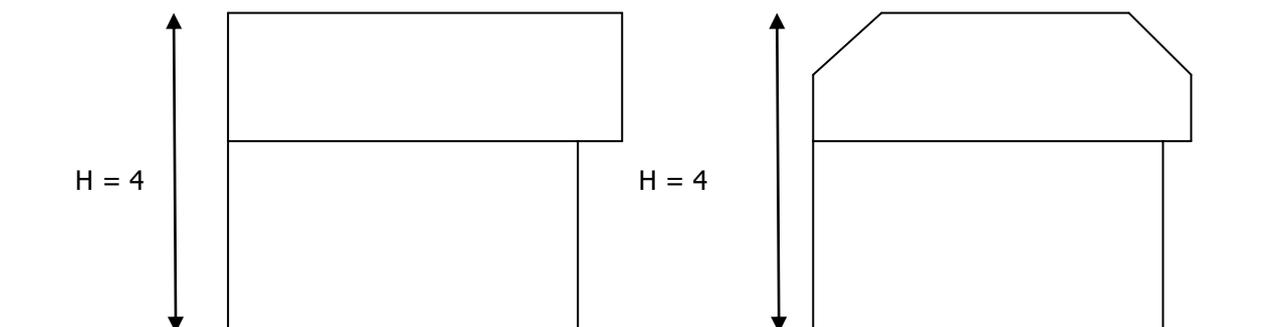
la bande des 2,00 m.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L=H-3$)

La hauteur maximale autorisée en limite exacte de propriété est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.



Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété, sera mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande de travaux.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 2,00m

Une implantation différente peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Façades :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Tôle galvanisée employée à nu,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m et 5m x 3,30 pour un stationnement pour personne à mobilité réduite.

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

- Logement de fonction ou gardiennage : 2 places minimum par logement
- Equipements sportifs et culturels, équipements nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs : une place par ¼ d'effectif du public pouvant être reçu (suivant le classement retenu comme E.R.P),
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe,
 - Etablissement du second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Commerces et activités de services : 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place.
- Bureaux: 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place
- Autres activités: 1 place par tranche de 100,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Au moins 10% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte ceux déjà existants sur l'unité foncière ou à proximité.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les végétaux utilisées seront variés et constitués de plusieurs espèces.

Il est recommandé d'utiliser les essences locales figurant dans la palette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Performance énergétique

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il sera prévu pour chaque opération d'aménagement la possibilité d'alimenter les lots en fibre optique

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle doit être urbanisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comprend plusieurs secteurs :

- 1AUm correspondant à un secteur de centre-bourg destiné à accueillir une opération d'aménagement avec une mixité habitats/commerces
- 1AUs, correspondant à un secteur de centre-bourg destiné à accueillir une opération d'aménagement avec logements sociaux.

ARTICLE 1AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination
 - industrielle,
 - agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes (notamment pour la mise aux normes des bâtiments),
 - d'entrepôt, sauf si celui-ci est lié à une activité artisanale ou commerciale,
- Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes,
- Les terrains de camping et caravaning,
- Les habitations mobiles ou démontables,
- L'extraction de matériaux ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions ou de fouilles archéologiques,
- Les garages collectifs de caravanes ou de bateaux,
- Les terrains de sports motorisés,
- Les villages de vacances

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent ou à un service de proximité de la zone et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, notamment sous conditions qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et auditives,
- Les entrepôts liés à une activité artisanale.
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- La construction d'activités artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers),
- les opérations d'aménagements avec logements sociaux avec les dispositions suivantes :
 - Opérations de plus de 20 logements = 30 % de logements sociaux
- **Dans le secteur 1AUm**, les activités et entrepôts liés à une activité commerciale. Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder 100 m² de surface de vente.

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

1 – Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dans tous les cas, les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2 – Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Les dispositions administratives et techniques auxquelles sont soumises les interventions matérielles du domaine routier communal sont définies au règlement de voirie communale.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable

2 – Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

Un débit de fuite de 3l/s/ha sera retenu pour l'évacuation des eaux pluviales dans toutes les futures zones à urbaniser ou faisant l'objet d'un réaménagement.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, publiques ou à 5,00 m minimum voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- Pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction peut se faire dans la continuité de la façade existante de la construction,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur un terrain situé à l'angle de deux voies
- Pour les bassins des piscines.

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge (ligne des plus hautes eaux) du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

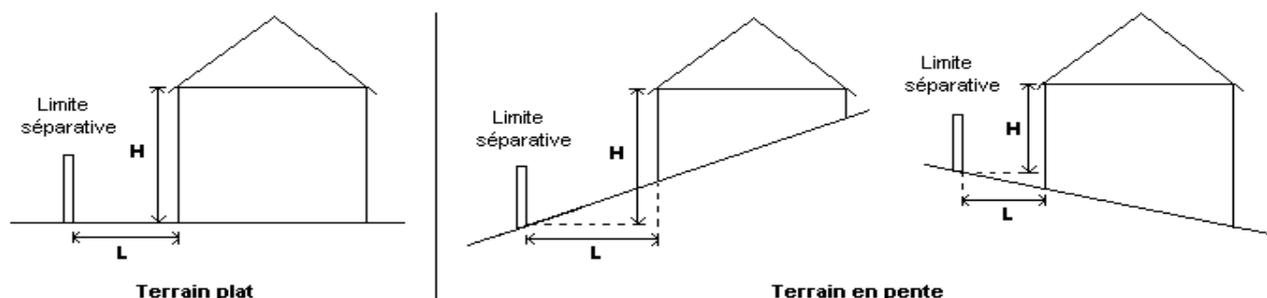
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

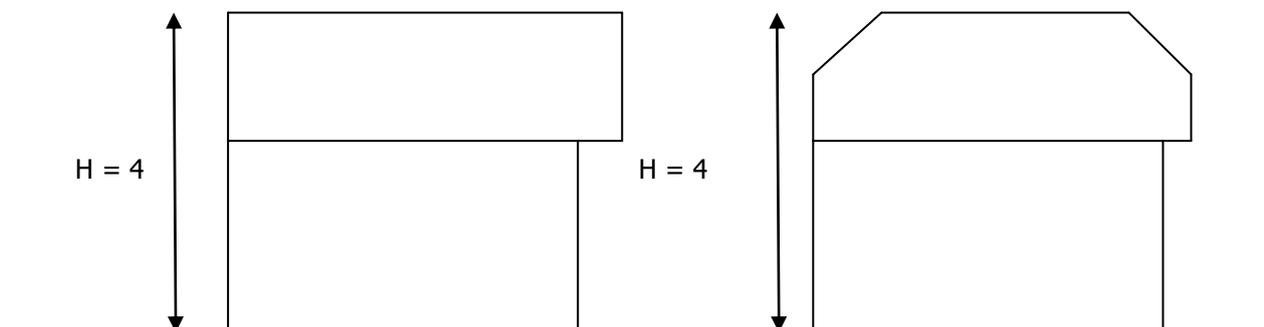
Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2,00 m. Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisés dans la bande des 2,00 m.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L=H-3$)

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.



Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou

en jouissance.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété, sera mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande de travaux.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 2,00m

Une implantation différente peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités est limitée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

Les piscines sont exemptes de ce calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère ne peut excéder 6,50 m, avec R+1 maximum.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

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

Façade :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Tôle galvanisée,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement.

Toitures :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 60 % et 100 % d'inclinaison.

Les toitures doivent être couvertes soit de tuiles plates en terre cuite de teinte brune, rouge vieilli, ou noire, soit d'ardoises naturelles ou de zinc de teinte gris clair, gris foncé ou noir.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux marquises, pergolas, vérandas, coyaux de toitures, auvents de terrasses, ou porche d'entrée
- A la restauration de toitures existantes,
- A l'extension de constructions existantes,
- Aux annexes inférieures ou égales à 20,00 m² d'emprise au sol,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures dont la pente est inférieure à 8 % peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

La pose des panneaux photovoltaïques en toiture sera intégrée aux matériaux de couverture. Les montants d'assemblage des panneaux seront de même couleur que les capteurs.

Les clôtures

1. Les clôtures en limite de voies publiques ou privées :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m elle doit être constituée d'une semelle dite de propriété soit ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur gris anthracite, ou de lisses verticales ou horizontales. La fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

2. Les clôtures en limites séparatives:

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 m elle est constituées d'une semelle dite de propriété ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur gris anthracite, ou de lisses verticales ou horizontales.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m et 5m x 3,30 pour un stationnement pour personne à mobilité réduite.

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

- Habitation : 2 places minimum par logement,
- Dans les opérations d'ensemble : 1/2 place de stationnement dite visiteur par logement ou par lot,
- Equipements nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs : une place par ¼ d'effectif du public pouvant être reçu (suivant le classement retenu comme E.R.P),
- Commerces et activités de services : 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place.
- Bureaux: 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place
- Autres activités: 1 place par tranche de 100,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Au moins 10% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte ceux déjà existants sur l'unité foncière ou à proximité.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les végétaux utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.

Il est recommandé d'utiliser les essences locales figurant dans la palette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Performance énergétique

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Il sera prévu pour chaque opération d'aménagement la possibilité d'alimenter les lots en fibre optique

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme au chemin Péret, à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales, hôtelières, de bureaux et de services. La zone pourra être aménagée au fur et mesure de la réalisation des équipements internes.

ARTICLE 1AUY 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination
 - Agricole ou forestière,
 - d'entrepôt, sauf si celui-ci est lié à une activité commerciale, artisanale ou industrielle,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées ci-dessous à l'article 1 AUY 2
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé ou pas de caravanes ou de mobil-homes,
- Les terrains de camping et caravaning,
- L'extraction de matériaux ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments précaires : constructions démontables en bois, fibres-ciments ou autres matériaux similaires, wagons, caisses, cars, voitures, clapiers, etc....matériels apparents depuis la voie publique,
- Les garages collectifs de caravanes ou de bateaux,
- Les terrains de sports motorisés,
- Les villages vacances

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, notamment sous conditions qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et auditives,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- La construction d'activités commerciales ou artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers),
- Les logements de fonction ou de gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités et que leur surface n'excède pas 50% de la totalité de la surface bâtie avec un maximum de 80,00m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques, de construction ou de viabilisation
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux.

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

1 – Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2 – Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Le long des voies classées à grande circulation (RD 834 de Garlin à Pau), les accès seront soumis au gestionnaire de la voie concernée.

Les dispositions administratives et techniques auxquelles sont soumises les interventions matérielles du domaine routier communal sont définies au règlement de voirie communale.

ARTICLE 1AU Y 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable

2 – Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

Un débit de fuite de 3l/s/ha sera retenu pour l'évacuation des eaux pluviales dans toutes les futures zones à urbaniser ou faisant l'objet d'un réaménagement.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

ARTICLE 1AU Y 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU Y 6 – 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. A défaut, les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- Pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction

peut se faire dans la continuité de la façade existante de la construction,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur un terrain situé à l'angle de deux voies

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge (ligne des plus hautes eaux) du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

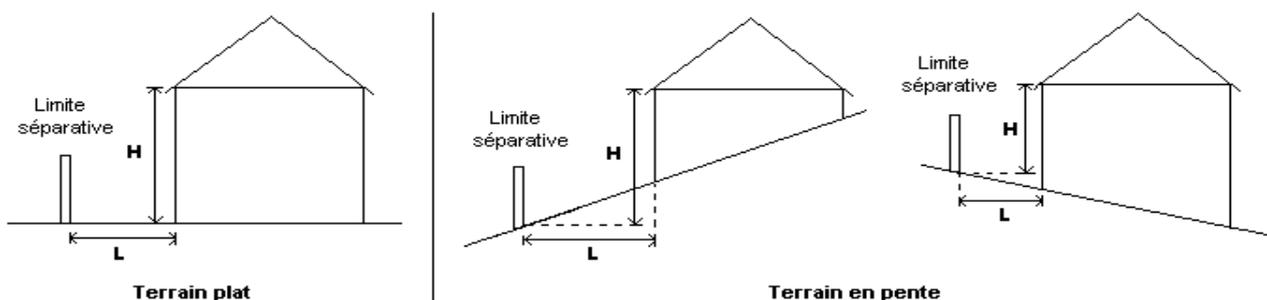
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU7 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2,00 m. Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisés dans la bande des 2,00 m.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L=H-3$)

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 5,00 m ou 3,00m lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à un terrain situé en zone constructible à usage d'habitation. La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire du demandeur, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété, sera mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande de travaux.

ARTICLE 1AU7 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 2,00

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un

permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère ne peut excéder 9,50 m, avec R+2 maximum.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façade :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Briques ou parpaings employés à nu
- Matériaux métalliques en tons naturels brillants et murs-miroirs, emploi sur de grandes surfaces
- Les matériaux brillants ou réfléchissants

Toitures :

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pose des panneaux photovoltaïques en toiture sera intégrée aux matériaux de couverture. Les montants d'assemblage des panneaux seront de même couleur que les capteurs.

Les enseignes seront posées sur les bardages de façade. Elles pourront disposer de rives de toiture, être posées en pignon, elles devront toutefois respecter le règlement national de publicité.

Les clôtures

Les clôtures en limite de voies publiques ou privées et en limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m elle doit être constituée d'une semelle dite de propreté et d'un grillage de couleur gris anthracite.

ARTICLE 1AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m et 5m x 3,30 pour un stationnement pour personne à mobilité réduite.

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

- Logement de fonction ou gardiennage : 2 places minimum par logement
- Equipements nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs : une place par ¼ d'effectif du public pouvant être reçu (suivant le classement retenu comme E.R.P),
- Commerces et activités de services : 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place.
- Bureaux: 1 place par tranche de 30,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place
- Autres activités: 1 place par tranche de 100,00 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place

ARTICLE 1AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Au moins 10% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte ceux déjà existants sur l'unité foncière ou à proximité.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les végétaux utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.

Il est recommandé d'utiliser les essences locales figurant dans la palette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

ARTICLE 1AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE 1AUY 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Non réglementé

ARTICLE 1AUY 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il sera prévu pour chaque opération d'aménagement la possibilité d'alimenter les lots en fibre optique.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme, non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible en l'état. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;
Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.
Non réglementé

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme, non équipée, destinée à l'implantation d'activités artisanales sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible en l'état. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU.

ARTICLE 2AUY 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUY2 sont interdites.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AUY – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE 2AUY 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les exhaussements et affouillements nécessaires désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme
- Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les habitations des personnes exerçant une activité agricole, sous réserve d'être implantée à 50,00m maximum des bâtiments d'exploitation et à condition que cela soit nécessaire à l'activité agricole.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes et les changements de destination identifiés dans le document graphique du PLU,
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que celle-ci n'excède pas 50,00m² d'emprise au sol.
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que celles-ci n'excèdent pas 50,00m² d'emprise au sol.
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations ci-dessus
- Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

2 – Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie...
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des voies classées à grande circulation (RD 834 de Garlin à Pau) les accès seront soumis au gestionnaire de la voie concernée.

Les dispositions administratives et techniques auxquelles sont soumises les interventions matérielles du domaine routier communal sont définies au règlement de voirie communale.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement :

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 : 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. A défaut, les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

Aux abords de la RD 206, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20 m de l'alignement de la voie.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- Pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction peut se faire dans la continuité de la façade existante de la construction,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur un terrain situé à l'angle de deux voies
- Pour les bassins des piscines.

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge (ligne des plus hautes eaux) du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

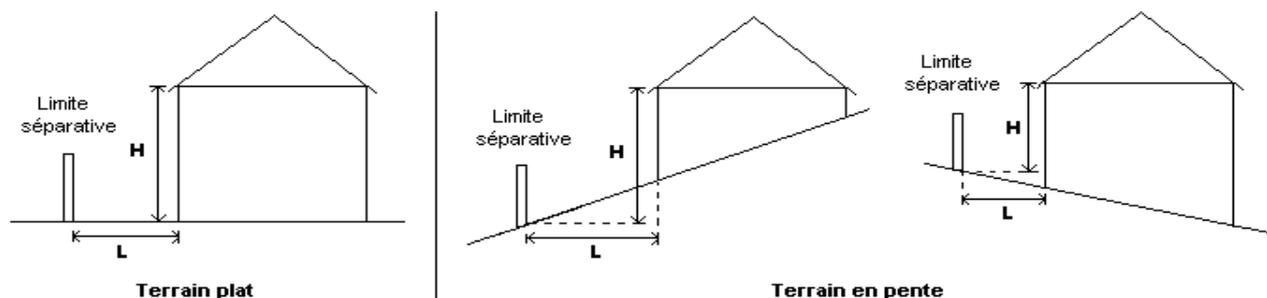
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2,00 m.

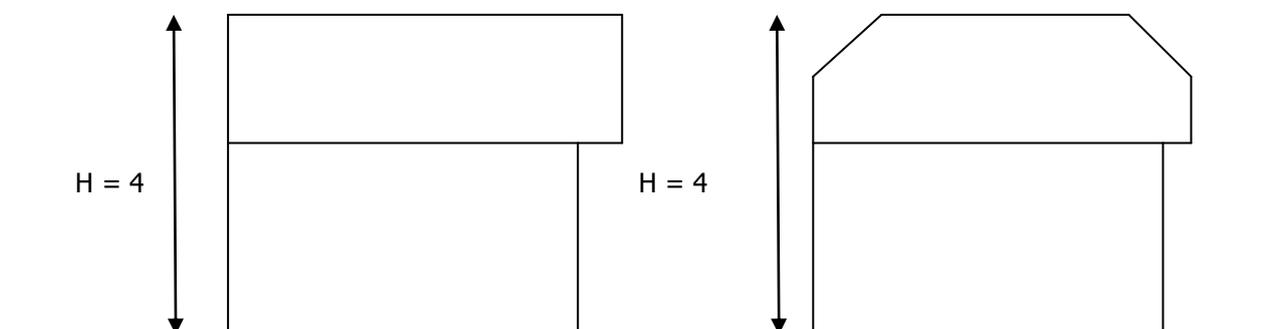
Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisées dans la bande des 2,00 m.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L=H-3$)

La hauteur maximale autorisée en limite exacte de propriété est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain naturel du demandeur, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.



Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété, sera mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande de travaux.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Annexes :

Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale, comptés aux angles du bâtiment.

Autres constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Une hauteur différente pourra être admise pour des impératifs techniques ou et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes et des extensions d'habitation est limitée à 5,00m à l'égout de la toiture.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

B-Dispositions particulières :

Façades

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

Toiture :

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 60 % et 120 % d'inclinaison.

Les toitures doivent être couvertes soit de tuiles plates en terre cuite de teinte brune, rouge vieilli, ou noire, soit gris clair, gris foncé ou noir,

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux marquises, pergolas, vérandas, coyaux de toitures, auvents de terrasses, ou porche d'entrée
- A la restauration de toitures existantes,
- A l'extension de constructions existantes,
- Aux annexes inférieures ou égales à 20,00 m² d'emprise au sol,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les autres constructions :

Non réglementé.

La pose des panneaux photovoltaïques en toiture sera intégrée aux matériaux de couverture. Les montants d'assemblage des panneaux seront de même couleur que les capteurs.

Clôture :

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 m.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Nk secteur regroupant les terrains du site à gravats et la déchetterie,
- Nh, STECAL autorisant les habitations,
- Ny secteur autorisant l'implantation d'activités artisanales.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions ou activités autorisées :
- Constructions liées aux activités autorisées dans la zone y compris en secteurs Nk et Ny ;
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes et les changements de destination identifiés dans le document graphique du PLU,
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que celle-ci n'excède pas 50,00m² d'emprise au sol.
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que celles-ci n'excèdent pas 50,00m² d'emprise au sol.
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations ci-dessus,
- Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- **Dans le secteur Nk**, les constructions et installations et l'aménagement de constructions directement liées et nécessaires aux activités du site dans la limite de 50,00m² d'emprise au sol par bâtiment,
- **Dans le secteur Nh**, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- **Dans le secteur Ny**, les constructions et installations et l'aménagement de constructions à usage d'activités artisanales ainsi que Les logements de fonction ou de gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités et que leur surface n'excède pas 50% de la totalité de la surface bâtie avec un maximum de 80,00m² de surface de plancher,

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

2 – Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent avoir les caractéristiques définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie...
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des voies classées à grande circulation (RD 834 de Garlin à Pau) les accès seront soumis au gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes situé au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements établies par l'article L 332-15, du code de l'urbanisme.

2 – Assainissement :

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 : 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. A défaut, les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

Toute construction à proximité d'un cours d'eau doit respecter un recul de 6 mètres de part et d'autre du pied de berge (ligne des plus hautes eaux) du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- Pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction peut se faire dans la continuité de la façade existante de la construction,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur un terrain situé à l'angle de deux voies
- Pour les bassins des piscines.

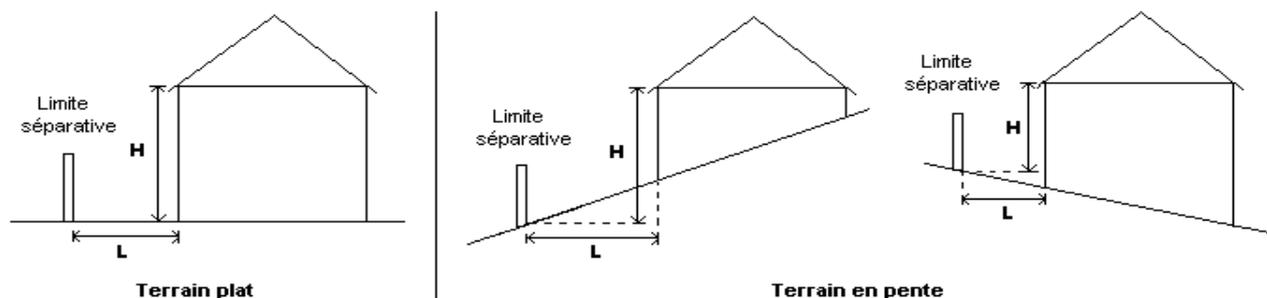
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2,00 m.

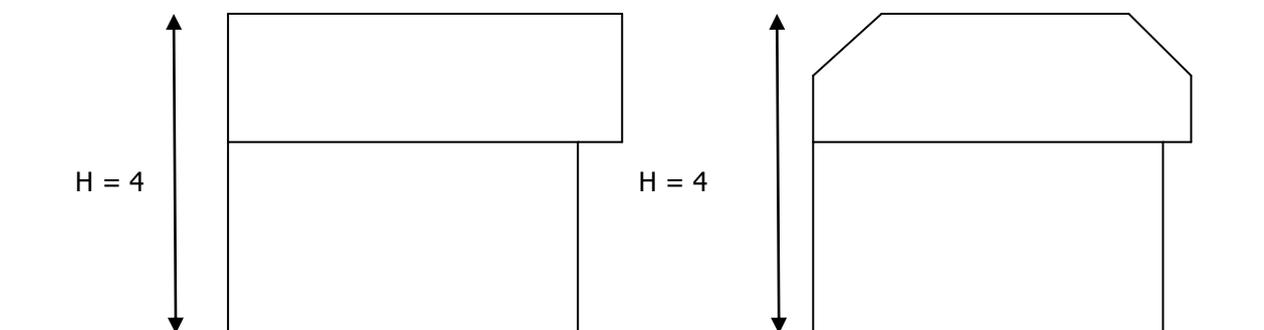
Les saillies telles que les débords de toit, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets peuvent être autorisées dans la bande des 2,00 m.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L=H-3$)

La hauteur maximale autorisée en limite exacte de propriété est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain naturel du demandeur, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère pour une toiture terrasse.



Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.



Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire pour un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété, sera mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la

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

Toutes constructions sauf annexes :

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 2,00m.

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Annexes :

Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 m autour de l'habitation principale, comptés aux angles du bâtiment.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur N : l'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'elles soient contiguës ou non, est limitée à 15 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteur Nh : l'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'elles soient contiguës ou non, est limitée à 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteur Ny : il n'est pas fixé de règle.
En secteur Nk : il n'est pas fixé de règle.

Les piscines sont exemptes de ce calcul.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 6,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Une hauteur différente pourra être admise pour des impératifs techniques ou et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes et des extensions d'habitation est limitée à 5,00m à l'égout de la toiture.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Façades

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

Toiture :

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 60 % et 120 % d'inclinaison.

Les toitures doivent être couvertes soit de tuiles plates en terre cuite de teinte brune, rouge vieilli, ou noire, soit gris clair, gris foncé ou noir,

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux marquises, pergolas, vérandas, coyaux de toitures, auvents de terrasses, ou porche d'entrée
- A la restauration de toitures existantes,
- A l'extension de constructions existantes,
- Aux annexes inférieures ou égales à 20,00 m² d'emprise au sol,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les autres constructions :

Non réglementé.

La pose des panneaux photovoltaïques en toiture sera intégrée aux matériaux de couverture. Les montants d'assemblage des panneaux seront de même couleur que les capteurs.

Clôture :

En zone Nh :

1. Les clôtures en limite de voies publiques ou privées :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m elle doit être constituée d'une semelle dite de propriété ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses verticales ou horizontales. La fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

2. Les clôtures en limites séparatives:

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 m elle est constituées d'une semelle dite de propriété ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou de lisses verticales ou horizontales.

Dans les autres secteurs :

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 m.

Implantation :

Pour les annexes : elles sont implantées à maximum 30 m de l'habitation.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nh, le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Habitation: 2 places minimum par logement

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performance énergétique

Non règlementé

Apport solaire :

Non règlementé

Protection contre les vents :

Non règlementé

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé