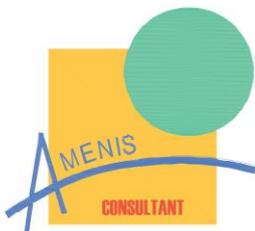


COMMUNE DE SAINT- PALAIS

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

PLU approuvé le 24 novembre 2005
Modification simplifiée approuvée le 04 mars 2023



SOMMAIRE

PREAMBULE...	4
--------------	---

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	9
---------------------------------------	---

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
---	----

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
---	----

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
--	----

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa	24
---	----

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY... ..	29
--	----

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
--	----

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	35
---	----

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	40
--	----

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE... ..	42
---	----

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	43
---	----

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE... ..	47
--	----

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N... ..	48
---	----

1. PREAMBULE

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

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

- les constructions à usage : d'habitation, hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, industriels, d'entrepôts, agricole,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,

les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-3 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,

les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

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

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

sont soumis aux dispositions de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

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

2- LE TERRAIN

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

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

3- LES DIVISIONS FONCIERES

Une unité foncière peut être divisée. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux articles R.315-1 et R.315-2 du Code de l'Urbanisme.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les documents, et notamment les cahiers des charges, concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L.315-3 ou 4 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

4- LES HABITATIONS

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus de deux logements sur une unité foncière, ou sur des unités foncières contiguës on se trouve en présence d'un groupe de logements au sens du présent règlement.

Un groupe de logements peut s'accompagner d'une division foncière.

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

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

Sans objet.

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

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

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont

toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

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

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

6-3- Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments).

Elles ont pour but :

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

Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

7- LA VOIRIE ET LES ACCES

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

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

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales et départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

8- L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

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

9- OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne

publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs.).

- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

10- NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES

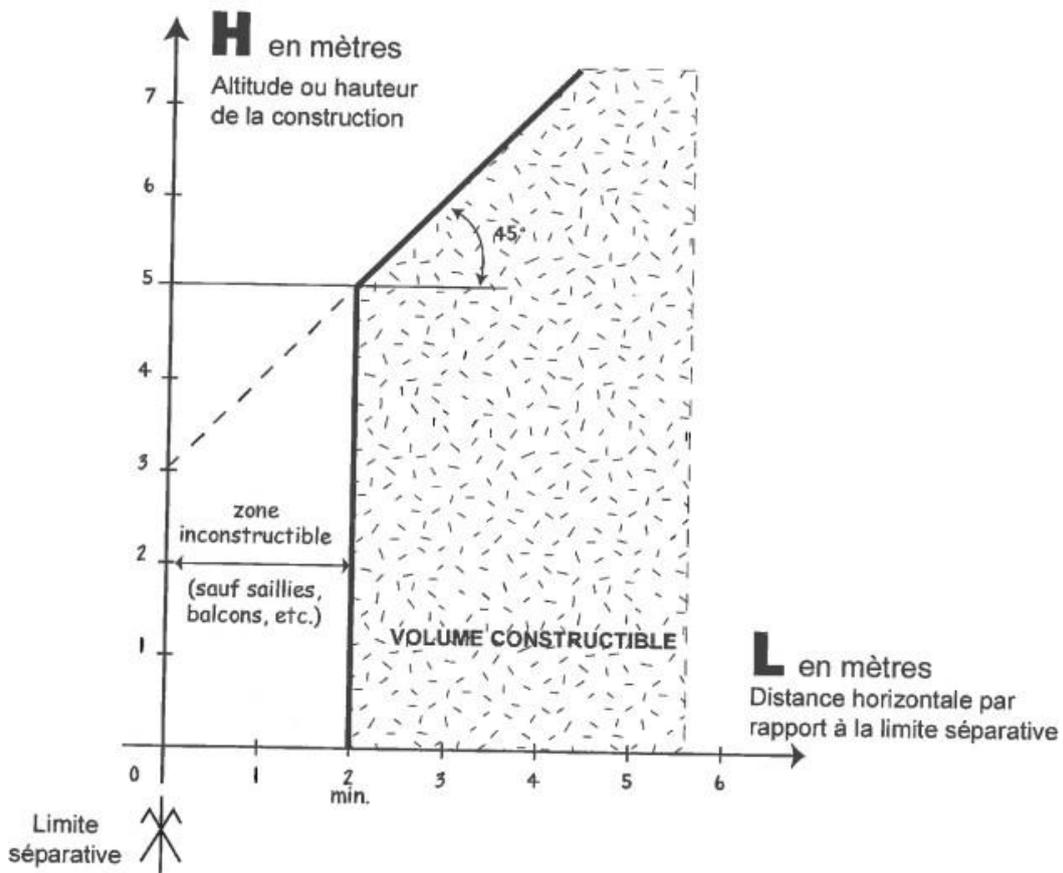
Les nuisances dues aux activités agricoles s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités. (Article L.112-16 du Code de la Construction).

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L.111-3 du Code Rural).

11- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fond le plus élevé à la date d'approbation du PLU.

La construction en limite séparative



**Implantation par rapport aux limites d'unités foncières : $L \geq h - 3$
avec minimum de 2 mètres**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-PALAIS.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 1- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R 111.2 : salubrité et sécurité publique
 - R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
 - R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
 - R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement
 - R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2- les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.
- 3- l'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 4- les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- 5- les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriées à titre d'information sur les documents graphiques.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement comprenant :
 - o Zone UA : destinée à la construction en ordre continu de logements, de commerces et de services
 - o Zone UB : destinée aux constructions en ordre semi-continu ou discontinu, à prédominance d'habitat
 - o Zone UCa : destinée aux constructions de type pavillonnaire à prédominance d'habitat. Cette zone n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.
 - o Zone UY : destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel. Elle comporte le secteur UYa plus dense et un secteur UYi, affecté par les eaux de crues de la JOYEUSE, constructible sous réserve de mise hors d'atteinte des crues.
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU » et précédé d'un chiffre. Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :
 - o Zone 1AU : destinée à satisfaire les besoins à court terme du développement de l'urbanisation.
 - o Zone 2AU : destinée à une urbanisation différée.
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A ». Elle est regroupée au titre 4 du présent règlement.
- La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ». Elle comporte un secteur Ni soumis au risque

d'inondation et de ce fait inconstructible. Elle est regroupée au titre 5 du présent règlement.

Les emplacements réservés, les espaces boisés classés :

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

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés aux documents graphiques.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation hormis celle prévue à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

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

Article 5 : Dispositions communes aux zones urbaines et naturelles

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire non précisée par le PLU (L 111-3 du code de l'Urbanisme).

Article 6 : Droit de préemption

En application de l'article L 211-1 et R 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme la commune a instauré un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future (zones U et AU) de son territoire et ce par délibération du Conseil Municipal.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone qui recouvre la partie agglomérée est principalement destinée à la construction en ordre continu pour des logements de commerces.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravanning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert

9. Mixité fonctionnelle : Le changement de destination des rez-de-chaussée le long du linéaire de diversité commerciale identifié au règlement graphique, vers du logement est interdit. L'interdiction concerne les locaux existants à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

1. l'extension et l'aménagement des installations classées existantes et celles soumises à déclaration, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.

2. les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.

3. les commerces et dépôts d'une superficie inférieure à 300 m² ou leur reconstruction à l'identique sans changement de destination, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- o défense contre l'incendie
- o protection civile
- o collecte des ordures ménagères, etc.

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

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur. Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont ensevelis.

A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées dans la mesure du possible.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions sont implantées sur tout ou partie du linéaire en limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies publiques et privées ouvertes à la circulation¹ automobile.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance autre de la voie, l'extension devant alors respecter la continuité du bâtiment principal,
- pour les annexes au bâtiment principal,
- lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,
- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, auquel cas il pourra être imposé une implantation en retrait de l'emprise publique, alignée sur la ou les constructions voisines,

¹ Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

En cas d'implantation en tout ou partie en retrait de la voie, un mur de clôture est réalisé à l'alignement afin d'assurer une continuité visuelle bâtie².

Les saillies telles que les débords de toit balcons, contreforts et murets peuvent être autorisés sur le domaine public au-delà d'une hauteur de 3,5 m mesurée par rapport au sol, à condition de ne pas excéder 0,80 m et sous réserve de ne pas présenter un risque pour la sécurité publique.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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 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 SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative :

- la hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.
- dans le cas où la construction s'adosse à une construction existante sur la propriété voisine, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle de cette dernière.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H - 3$), sans pouvoir être inférieure à 2 m.

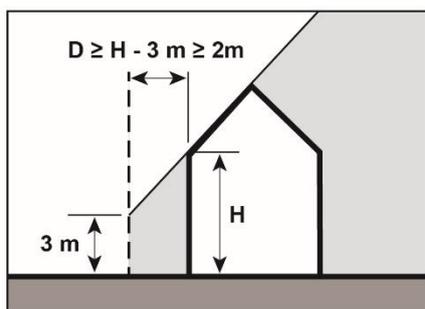


Schéma proposé à titre indicatif

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

² Une continuité visuelle bâtie : permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexe, murs ou muret, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc. Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.

Toutefois, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m doivent être implantées en retrait, avec une distance minimale de 1 m.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à conditions que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de tout point des constructions, à l'exclusion des saillies mentionnées aux deux derniers alinéas de l'article UA6 et des cheminées ou dispositifs techniques, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

dans la limite de 4 m supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement,

Ou

dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est la plus importante, avec application de la clause la plus favorable.

2. Pour l'application du paragraphe 1, 1^{er} alinéa ci-dessus, aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large.
3. La hauteur d'une construction, mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel le plus bas, ne peut excéder quatre niveaux superposés (R+3). Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

4. Une hauteur supérieure peut être acceptée en cas de reconstruction surface pour surface, et pour les ouvrages publics.

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

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les ouvertures seront plus hautes que larges côté rue. Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierre apparente. Pour les commerces, les façades sur rue seront traitées avec des couleurs compatibles avec l'aspect traditionnel local.

Rue THIERS, les sols des courettes et les murets devront être de même nature que ceux utilisés pour les espaces publics de la rue.

2. Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque, vert foncé, brun ou gris. Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc. Sur les façades sur rue, les volets seront pleins et à battants.
3. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
4. L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitations, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les murs de soutènement constituent tout ou une partie du soubassement de la clôture. Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

5. Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de coloris nuancés à dominante rouge, à l'exception de la tuile de couleur brune unie. Toutefois la rénovation de toitures recouvertes d'ardoises est autorisée par ce même matériau.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de tôle ondulée, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé est admis uniquement dans le cadre de réhabilitations, si des raisons techniques le justifient. Ces matériaux se rapprocheront autant que possible de la tuile canal ou de l'ardoise naturelle, par leur forme, leur couleur et leur aspect général.

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

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

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

Pour le moins, il doit être prévu :

Pour les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique

- Une place de stationnement automobile par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement et par chambre pour l'hébergement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements. - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être appliquées dans le cas de réhabilitation avec création de logements ou d'hébergement hôtelier.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, telle que précisée par arrêté du ministre chargé de la construction³.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau, d'activités de service s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

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

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

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

Dans les lotissements à usage d'habitation et les groupes de logements la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre et la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine après cession de terrain éventuelle.

Dans les autres cas, la superficie des espaces libres représente 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone qui recouvre la partie agglomérée et le pavillonnaire récent, est principalement destinée à la construction en ordre semi-continu ou discontinu à prédominance d'habitat.

Il est distingué un secteur UBa, où la densité est différente.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DUSOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert
9. Mixité fonctionnelle : Le changement de destination des rez-de-chaussée le long du linéaire de diversité commerciale identifié au règlement graphique, vers du logement est interdit. L'interdiction concerne les locaux existants à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

1. l'extension et l'aménagement des installations classées existantes et celles soumises à déclaration à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publiques.
2. les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- o défense contre l'incendie
- o protection civile
- o collecte des ordures ménagères, etc.

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

A cet effet, l'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur. Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelies.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°861067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile. Une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,
- pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance autre de la voie, l'extension devant alors respecter la continuité du bâtiment principal,
- pour les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts et murets,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies. Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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 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

Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres doit être observé à partir de la berge.

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

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H - 3$), sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

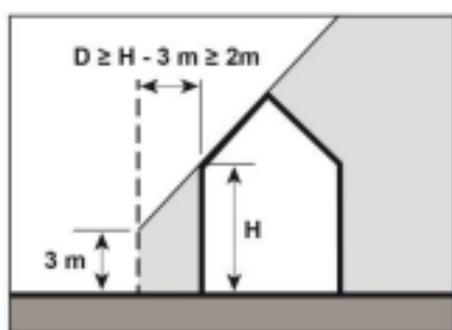


Schéma proposé à titre indicatif

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

Un dépassement maximal d'un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative. La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à l'acrotère ou égout du toit et 4 m pour les pignons.

Toutefois, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.80 m doivent être implantées en retrait, avec une distance minimale de 1 m.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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 un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2 m.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Cette disposition n'est pas applicable au secteur UBa.

2. La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux (R+2) superposés. Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. La hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau dont une partie est située à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Dans le secteur UBa, la hauteur maximale de la construction ne peut excéder 4 niveaux (R + 3).

L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

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

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

Dispositions pour les constructions nouvelles :

Volumétrie

La construction doit être de forme simple, sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.

Toitures

La toiture des bâtiments doit être à pente et de forme simple, de 2 à 4 pans maximum, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal et les annexes qui pourront être à 1 pan.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment comptabilisées dans l'emprise au sol, à la condition d'être non visibles depuis le domaine public.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de ton rouge, ou d'ardoises naturelles, de teinte noire.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de tôle ondulée, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé est admis uniquement dans le cadre de réhabilitations, si des raisons techniques le justifient. Ces matériaux se rapprocheront autant que possible de la tuile canal ou de l'ardoise naturelle, par leur forme, leur couleur et leur aspect général..

Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le bac acier est autorisé, de couleur rouge tuile. Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

Façades et menuiseries

Les murs de façade seront majoritairement de couleur blanche à l'exception des murs en pierre apparente. Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu.

Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le bardage est autorisé. Les bardages bois ou métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. La couleur dominante des devra être choisie parmi les teintes suivantes : blanc, rouge ou vert.

Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque ou vert foncé. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur. Ils devront être dans les mêmes tons que les boiseries. Les huisseries extérieures des fenêtres doivent être de couleur blanche ou gris clair.

Les dispositions édictées par les alinéas précédents pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres ;
- les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, à condition que la couleur des matériaux employés soit dans les mêmes tons que ceux de la construction principale ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante :

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Dans les autres cas :

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect. Elles ne pourront dépasser 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement constituent tout ou une partie du soubassement de la clôture et ne sont pas compris dans la limitation visée ci-dessus.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur.

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

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

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

Pour le moins, il doit être prévu :

Pour les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique

- Une place de stationnement automobile par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement et par chambre pour l'hébergement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être appliquées dans le cas de réhabilitation avec création de logements ou d'hébergement hôtelier.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent être équipés d'au moins un espace réservé au

stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, telle que précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau, d'activités de service s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Une place pour 30 m² de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'extension, de création de bâtiments ou de changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment vers un usage commercial ou d'activité de service, le long du linéaire de diversité commerciale présent au règlement graphique ;
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, telle que précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.
- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

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

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

Dans les lotissements, les groupes de logements individuels (R 421-7-1) ou collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) doit présenter 10 % de l'unité foncière aménagée.

Des aires de jeu pour enfants et adolescents pourront être exigées.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Sans objet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC α

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone qui correspond à un quartier d'habitat diffus est principalement destinée à la construction de type pavillonnaire à prédominance d'habitat, non desservie par le réseau collectif d'assainissement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DUSOL

ARTICLE UCA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. les défrichements dans les espaces boisés classés, mentionnés au plan de zonage
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières
9. les dépôts à ciel ouvert
10. les installations en façade (climatisations, paraboles, enseignes)

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

1. l'extension et l'aménagement des installations classées existantes et celles soumises à déclaration, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publiques.
2. les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.
3. les commerces et dépôts d'une superficie inférieure à 300 m² ou leur reconstruction à l'identique sans changement de destination, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- o défense contre l'incendie
- o protection civile
- o collecte des ordures ménagères, etc.

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

A cet effet, l'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.

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

ARTICLE UCA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur. Il pourra être exigé la réalisation d'ouvrages hydrauliques limitant le débit de fuite du terrain objet de l'opération à celui existant avant sa réalisation.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°861067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UCA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains est déterminée par les conditions techniques de l'assainissement. Dans les divisions foncières, pour être constructible tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 1500 m². Cette superficie s'applique aux terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance en application de l'article R 421-7-1.

ARTICLE UCA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile. Une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,
- pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance autre de la voie, l'extension devant alors respecter la continuité du bâtiment principal,
- pour les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts et murets,

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies. Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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 un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres doit être observé à partir de la berge.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H - 3$), sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

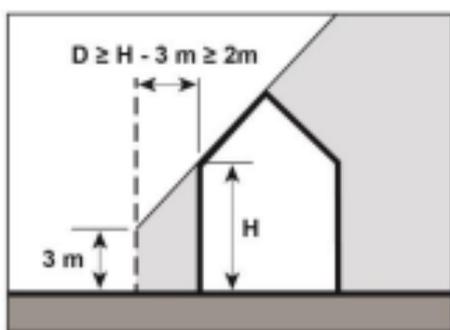


Schéma proposé à titre indicatif

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

Un dépassement maximal d'un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative. La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à l'acrotère ou égout du toit et 4 m pour les pignons.

Toutefois, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.80 m doivent être implantées en retrait, avec une distance minimale de 1 m.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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 un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE UCA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UCA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux (R+1) superposés à partir du sol naturel. Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. La hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau, dont une partie est située à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.
3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UCA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Dispositions pour les constructions nouvelles :

Volumétrie

La construction doit être de forme simple, sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.

Toitures

La toiture des bâtiments doit être à pente et de forme simple, de 2 à 4 pans maximum, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal et les annexes qui pourront être à 1 pan.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment comptabilisées dans l'emprise au sol, à la condition d'être non visibles depuis le domaine public.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de ton rouge.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de tôle ondulée, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé est interdit.

Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le bac acier prélaqué en toiture dissimulée est autorisé, de couleur rouge tuile. Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

Façades et menuiseries

Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierre apparente. Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu.

Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le bardage est autorisé. Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. La couleur dominante des devra être choisie parmi les teintes suivantes : blanc, rouge ou vert. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque, vert foncé ou brun. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur. Ils devront être dans les mêmes tons que les boiseries. Les huisseries extérieures des fenêtres doivent être de couleur blanche ou gris clair.

Les dispositions édictées par les alinéas précédents pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres ;
- les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, à condition que la couleur des matériaux employés soit dans les mêmes tons que ceux de la construction principale ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante :

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les murets séparatifs en pierres existants seront conservés et restaurés. Ceux-ci pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité du muret dans son ensemble

Dans les autres cas :

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simple. Elles ne pourront dépasser 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement constituent tout ou une partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives pourront être doublées d'une haie vive et, ne pourront dépasser 1,80 m.

ARTICLE UCA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

□ Habitations et hôtels

Une place pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec un minimum de 2 places par logement et une place par chambre d'hôtel.

□ Commerces, Bureaux

Une place de 30 m² de plancher hors œuvre

2. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

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

ARTICLE UCA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Dans les lotissements, les groupes de logements individuels (R 421-7-1) ou collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) doit représenter 10 % de l'unité foncière aménagée.

Des aires de jeu pour enfants et adolescents pourront être exigées.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Sans objet.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel. Il est distingué un secteur UYa plus dense et un secteur UYi où sont autorisées les constructions à usage d'activité sous réserve de mise hors d'atteinte des crues de la JOYEUSE.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'hébergement hôtelier
2. les constructions à usage agricole et forestier
3. les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles liées au gardiennage
4. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
5. les terrains de camping et de caravaning
6. les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
7. Mixité fonctionnelle : Le changement de destination des rez-de-chaussée le long du linéaire de diversité commerciale identifié au règlement graphique, vers du logement est interdit. L'interdiction concerne les locaux existants à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'activité dans le secteur UYi à condition que le plancher soit hors d'atteinte des eaux de crues de la JOYEUSE.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- o défense contre l'incendie
- o protection civile

- o collecte des ordures ménagères, etc.

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

L'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

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

L'ouverture d'une voie ou d'un cheminement piéton peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UY 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

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

2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement après convention avec le Maître d'Ouvrage du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Il pourra être exigé la réalisation d'ouvrages hydrauliques limitant le débit de fuite du terrain objet de l'opération à celui existant avant sa réalisation.

3. Réseaux

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrés.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 861067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies. Elles sont calculées par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres espaces collectifs et voies, une marge de recul de 5 m est fixée par rapport à l'alignement.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5m ou de 3 m si la limite séparative constitue une limite de zone.

Un dépassement de 2 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 4 mètres.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UY8.
- pour les silos, les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

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

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

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

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie des unités foncières concernées (coefficient d'emprise au sol = 0,50). Dans le secteur UYa, le C.E.S. est de 0,90.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder 13 mètres à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel étant considéré comme deuxième niveau, le niveau dont une partie du plancher bas est située à moins de 1 m en-dessous de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.
3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
4. Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

4. Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les toitures seront de couleur nuancée à dominante rouge ou flammée. Les bardages devront être de couleur blanche.

5. Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

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

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

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

☐ Commerces, bureaux

Une place pour 30 m² de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

☐ Entrepôts, usines

Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou usine.

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

2. 20 % des places ainsi obtenues sont bandées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement.
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement).

ARTICLE UY 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La superficie des espaces libres représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement) et les espaces libres. Des haies végétales pourront être imposées en doublage de la clôture pour rompre la minéralisation du paysage.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme, après réalisation des équipements notamment d'infrastructures nécessaires, s'effectuera par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créée (forme urbaine, articulation des opérations entre elles).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert

ARTICLE 1UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'agrandissement des constructions existantes sans changement d'affectation, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² de SHOB.

Les constructions à usage : d'habitation, de service, de bureau, d'artisanat, de commerce, hôteliersi elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie minimale de un hectare et utilisant une surface hors-œuvre nette de 2 400 m² par hectare, sous réserve qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone portant sur l'organisation des communications et la desserte par les réseaux si elles sont compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique pour ce qui concerne les activités artisanales ou de service. Ce seuil peut être réduit pour les unités foncières inférieures à 1 hectare à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'opération porte sur la totalité de l'unité foncière et utilise au moins 80 % de la SHON théorique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- o défense contre l'incendie
- o protection civile
- o collecte des ordures ménagères, etc.

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

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

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur. Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelies.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°861067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile. Une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,
- pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance autre de la voie, l'extension devant alors respecter la continuité du bâtiment principal,
- pour les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts et murets,

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies. Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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 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

Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres doit être observé à partir de la berge.

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

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H - 3$), sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

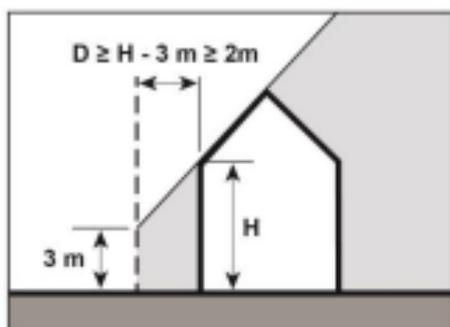


Schéma proposé à titre indicatif

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

Un dépassement maximal d'un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative. La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à l'acrotère ou l'épave du toit et 4 m pour les pignons.

Toutefois, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m doivent être implantées en retrait, avec une distance minimale de 1 m.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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 un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Une hauteur supérieure peut être admise dans la limite de 4 mètres pour les pignons implantés à l'alignement.

2. La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux (3) superposés. Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1.80 m. La hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau dont une partie est située à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

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

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

Dispositions pour les constructions nouvelles :

Volumétrie

La construction doit être de forme simple, sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.

Toitures

La toiture des bâtiments doit être à pente et de forme simple, de 2 à 4 pans maximum, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal et les annexes qui pourront être à 1 pan.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment comptabilisées dans l'emprise au sol, à la condition d'être non visibles depuis le domaine public.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de ton rouge.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de tôle ondulée, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé est interdit.

Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le bac acier prélaqué en toiture dissimulée est autorisé, de couleur rouge tuile. Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

Façades et menuiseries

Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierre apparente. Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu.

Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le bardage est autorisé. Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. La couleur dominante des devra être choisie parmi les teintes suivantes : blanc, rouge ou vert. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque, vert foncé ou brun. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur. Ils devront être dans les mêmes tons que les boiseries. Les huisseries extérieures des fenêtres doivent être de couleur blanche ou gris clair.

Les dispositions édictées par les alinéas précédents pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres ;
- les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, à condition que la couleur des matériaux employés soit dans les mêmes tons que ceux de la construction principale ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante :

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les murets séparatifs en pierres existants seront conservés et restaurés. Ceux-ci pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité du muret dans son ensemble

Dispositions pour les clôtures :

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

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

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

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

Pour le moins, il doit être prévu :

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique

- Une place de stationnement automobile par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement et par chambre pour l'hébergement.

Pour les constructions à destination d'habitation

- Une place de stationnement automobile par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places par logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être appliquées dans le cas de réhabilitation avec création de logements ou d'hébergement hôtelier.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en

adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, telle que précisée par arrêté du ministre chargé de la construction³.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau, d'activités de service s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Une place pour 30 m² de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'extension, de création de bâtiments ou de changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment vers un usage commercial ou d'activité de service, le long du linéaire de diversité commerciale présent au règlement graphique ;
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, telle que précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

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

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

Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non-privatif (hors voirie) représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Sans objet.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone II AU est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation, partielle ou totale, est différée.
Cette ouverture interviendra, à moyen ou long terme, par la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, deservices, industriel, d'entrepôt, agricole
2. les lotissements
3. les installations classées
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert

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

Néant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE UCA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Néant.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est réservée à l'activité agricole. Les dispositions du règlement de cette zone doivent permettre le libre exercice de l'exploitation agricole.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, à destination de :
 - habitation, autre que celle de l'exploitant ou hébergement lié à l'exploitation agricole
 - hébergement hôtelier sauf celui lié à l'exploitation agricole
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - fonction d'entrepôt
 - équipement collectif (voir paragraphe ci-dessous)
2. les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
3. les lotissements,
4. les installations classées,
5. les carrières,
6. les terrains de camping,
7. le stationnement des caravanes,
8. les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,
9. les clôtures,
10. les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

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

- 1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.
 - Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrées agricoles : l'exploitant mettant en valeur la S.M.I. (Surface Minimale d'Installation).
 - Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00 m

d'un bâtiment existant agricole,

- L'ensemble des hébergements et équipements à caractère touristique visés au décret 2003-685 du 24 juillet 2003, réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50,00 m d'un corps de ferme.

Des distances différentes aux distances de 50,00 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De topographie et d'accès
 - De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.
- 2- L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- 3- L'implantation de toutes constructions sera soumise à des prescriptions particulières d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- o défense contre l'incendie
- o protection civile
- o collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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. Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

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

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

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débord de toit, contrefort, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres à partir de la berge est imposé.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut dépasser 8 m hors tout.

Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les silos et les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les murs seront de couleur blanche et les menuiseries extérieures seront peintes en rouge ou vert basque ou brun foncé. Les toitures seront de couleur dominante rouge.

Les silos seront de couleur blanche ou vert foncé.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour cette zone.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages ou de l'existence de risques ou de nuisances

Il est distingué :

- *Un secteur Ni qui est soumis à des risques d'inondation*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat
- les constructions à usage de bureaux et de services
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts
- les carrières
- les constructions à usage agricole
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2 à l'exception des affouillements et exhaussements des sols
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et de caravanning
- les habitations légères de loisir
- les constructions agricoles soumises au régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants :

1. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, sans changement de destination
2. l'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet.
3. les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² de SHOB et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface hors-œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et sous réserve de mise hors d'atteinte des crues dans le secteur Ni.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- o défense contre l'incendie
- o protection civile
- o collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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. Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débord de toit, contrefort, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres à partir de la berge est imposé.

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

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut dépasser 8,50 m hors tout.

Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les murs seront de couleur blanche et les boiseries extérieures seront peintes en rouge ou vert basque ou brun foncé. Les toitures seront de couleur dominante rouge.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants ou usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, qui sont réservées en priorité à la circulation.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R 123-10

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour cette zone.