


Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE de **BRISCOUS**



3 Règlement

P.O.S. : Approuvé le : 10 octobre 1992
Modifié le : 5 septembre 1994
Modifié le : 17 février 1996
Modifié le : 17 septembre 1997 annulée le 19 novembre 1998
Révisé le : 21 octobre 2000

P.L.U.	
APPROUVE LE	21 décembre 2010
Modification^o1 Approuvée en	Novembre 2012
COMPRIS	
Révisions Simplifiées n°1, n°2, n°3 et n°4 (sans incident sur le règlement) approuvées en	Novembre 2012
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue	

SOMMAIRE DU REGLEMENT

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

PREAMBULE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 ZONE UA Secteur UAe

Chapitre 2 ZONE UC Secteur UCe

Chapitre 3 ZONE UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Chapitre 1 ZONE 1AU Secteur 1AUyd

Chapitre 2 ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 ZONE A Secteur Aa

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 ZONE N Secteur Na

Secteur Nr

Secteur Ns

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

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

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UA : zone urbaine dense, bâti continu du village et du bourg des Salines
UC : zone urbaine bâti en discontinu
UY : zone d'activités

AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturel

Indices :

<i>a</i>	Aa/ agricole paysager
	Na/ naturel destiné aux ateliers municipaux
<i>c</i>	Activité cynégétique
<i>d</i>	Dimension parcellaire imposée (assainissement individuel)
<i>e</i>	Equipement d'intérêt général
<i>r</i>	Risques liés à l'instabilité du sol
<i>s</i>	Activité sportive, accueil du public

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

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

- *les constructions, à destination de :*
 - *habitation,*
 - *hébergement hôtelier*
 - *bureaux*
 - *commerce*
 - *artisanat*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière*
 - *fonction d'entrepôt*
 - *équipement collectif*
- *les ouvrages et travaux soumis à déclaration,*
- *les démolitions,*
- *les installations classées,*
- *les carrières,*
- *les terrains de camping,*
- *le stationnement des caravanes,*
- *les clôtures,*
- *les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.*

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

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

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

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

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

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

2 - LE TERRAIN -

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

2-1 - Unités foncières

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

2-2 - Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.O.S. (10 octobre 1992)

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

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

2-3 - Evacuation des déblais

Toute opération d'aménagement et de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais de terrassement et de démolition.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

4 - LES HABITATIONS -

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

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

5-1 - Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette S.H.O.N. susceptible d'être construit par mètre carré de sol (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

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

La surface de plancher hors œuvre brute SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette SHON d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation..

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

5-2 - Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies (élargissement, redressement ou création) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme. Et en particulier de la superficie minimale qui doit être déterminée hors emplacements réservés (article R332-15).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-3 – Espaces libres

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

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

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

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

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

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

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

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

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

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

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

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

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

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des 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 Direction Interdépartementale des Routes pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

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

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

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

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

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

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

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

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

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -

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

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

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

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

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

12 - 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,
- défrichage,
- installation classée ...

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

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

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

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

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

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

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

14 - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS -

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du code de la Construction et de l'Habitation.

15 - DEMOLITION -

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

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

16 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Application des articles R421-1 à R421-8 du Code de l'urbanisme.

17 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE SOUMISES A DECLARATION

Application des articles R 421-9 à R421-12

18 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

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

Sont et demeurent notamment applicables :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

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

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

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

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

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- Des secteurs soumis à des **nuisances de bruit**, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes (***Autoroute A64: bande de 300m***).
- Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des **voies classées à grande circulation et des autoroutes** (A64=100m), en application de l'article 52 de la loi du 02/02/1995 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme): sur la commune de Briscous seule l'autoroute **A64** est concernée.

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

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

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

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

- **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés au document graphique du zonage comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

- **Des plantations remarquables**

Les plantations remarquables sont repérées au document graphique du zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –

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

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

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

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

ARTICLE 6 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

- 1 -l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable ; dans le cadre de l'article R421-12-d du Code de l'Urbanisme.
- 2 -les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone, qui recouvre les parties agglomérées à forte densité (le village), est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

Il est distingué un *secteur UAe*, dans lequel se situent les équipements collectifs (mairie, église, école, etc...)

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

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions destinées à l'activité agricole et forestière**
- **les entrepôts**
- **les constructions destinées aux activités industrielles**
- **les terrains de camping, de caravaning**
- **les carrières**
- **les habitations légères de loisirs**
- **les dépôts de toute nature**

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

En *secteur UAe*, les logements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements collectifs (logements de fonction).

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

- a) ; les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b) l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c) Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les « espaces libres » repérés au titre de l'Art.L123-1-7 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques (dans les mêmes conditions que les valeurs indiquées pour les abris de jardin ou garage)
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve du rétablissement de l'espace vert

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003. L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si il n'y a techniquement aucune autre solution.. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

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

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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :**a) Eaux usées :**

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

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

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

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

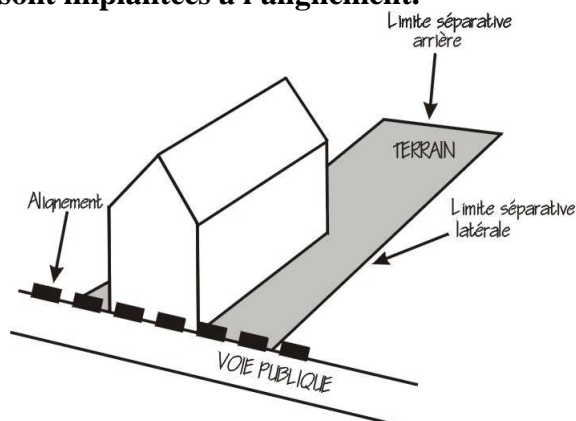
4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne les installations de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1) Les constructions sont implantées à l'alignement.



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

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette distance est ramenée à $L \geq H - 4 \text{ m}$.

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

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

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

- si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux d'ouvrages public si des considérations techniques le justifient,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

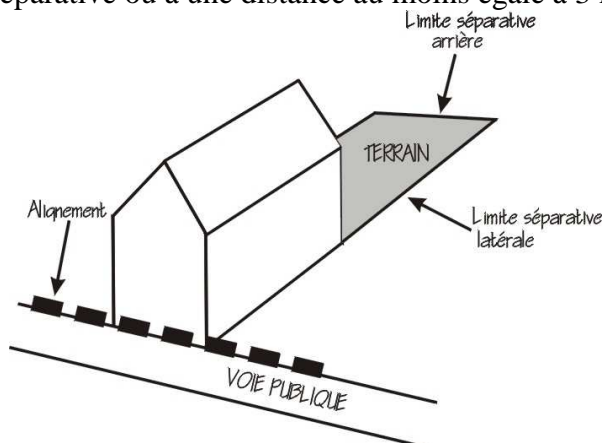
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Par rapport :

a) aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes anciennes ; les constructions doivent alors s'implanter d'un côté sur la limite séparative latérale et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m.



b) aux limites séparatives arrières:

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

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière.

Une implantation différente de celle prévue par les § 1b) -2e alinéa et 2) ci-dessus peut être acceptée :

- si cela contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin en bon état, implanté sur limite. Toutefois, cette construction :
 - ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment,
 - devra respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.
- cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de ces limites.
- pour les constructions et travaux d'ouvrage public si des considérations techniques le justifient.
- pour l'extension de bâtiment existant à la date d'approbation du P.O.S.(tour d'échelle par exemple).

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle .

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) - Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit **$H \leq L$** .

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette hauteur peut être portée à :

$$H \leq L + 4 \text{ m.}$$

Pour l'application du paragraphe 1, 1er 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, avec un maximum de 17 m.

2) - La hauteur d'une construction ne peut excéder **4 niveaux superposés (R+3) soit 14m au faîtage**.

3) - Par rapport aux limites séparatives arrières, la hauteur d'une construction est la suivante : **$H \leq L + 3 \text{ m}$**

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

4) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux d'ouvrages publics si elles sont justifiées par des considérations techniques, et qu'elles s'intègrent dans le site,

5) - Nombre de niveaux :

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau ou la partie de niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

6) – Clôtures et portails : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.50 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques).

Les portails pleins de plus de **1.50m** de haut sont interdits.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

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

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

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

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle .

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

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

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

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

Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

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

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris clair, le blanc

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Les murs de clôture

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

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

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

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

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

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement blanc

Murs des constructions

Les murs

Ils seront blancs.

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

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

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

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Couvertures

- La couverture sera réalisée en tuiles canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (35 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clair. L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Clôtures et portails

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

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

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

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

Façades commerciales

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

Les ouvrages techniques apparents

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

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

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

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

B. Nombre d'aires de stationnement :

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

- de 2 places par logement sauf application de l'article L 123-1-3 pour les logements aidés par l'Etat pour lesquels une place par logement est exigée,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

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

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- 5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration ou autorisation.

<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -</i>
--

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle .

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

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

Il est distingué un *secteur UCe*, dans lequel se situent les équipements d'intérêt général médicalisés.

<i>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -</i>
--

ARTICLE UC 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- **les constructions destinées à l'activité agricole et forestière**
- **les constructions destinées aux activités industrielles**
- **le stationnement isolé des caravanes**
- **les terrains de camping, de caravaning**
- **les carrières**
- **les habitations légères de loisirs**
- **les dépôts de toute nature**

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

En *secteur UCe*, les logements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements collectifs (logements de fonction) et intégrés à l'équipement existant.

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

- a. ; les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- e. Les extensions des entrepôts existants à condition de ne pas être une gêne pour le voisinage et ne pas entraîner de dangers pour la circulation

Dans les « espaces libres » protégés (trame de petits ronds verts au plan de zonage) les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et, des occupations et utilisation du sol suivantes qui sont soumises à conditions (portés au plan par une trame de petits ronds verts) :

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

sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003. L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si il n'y a techniquement aucune autre solution.. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

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

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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

En zone *UC* toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

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

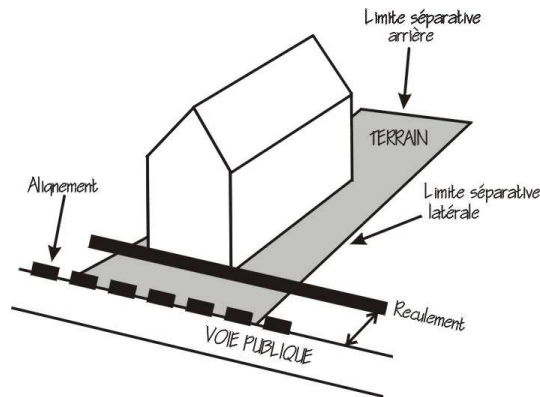
4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

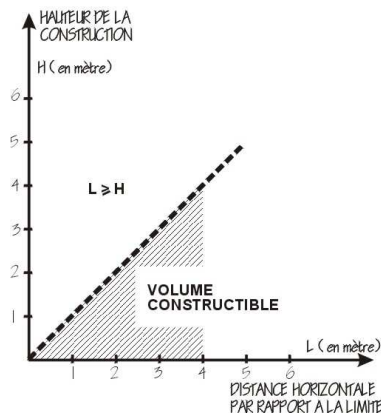
Il n'est pas fixé de règle.

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

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



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



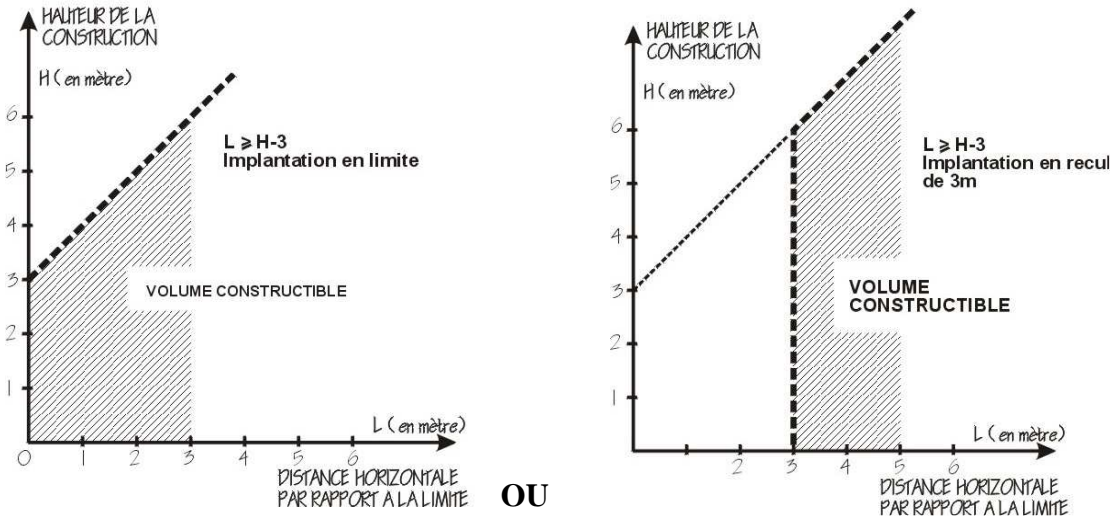
3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

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

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

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

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



- 2) Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3m au moins des limites.

Cependant :

- des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas d'ouvrages publics, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au $\frac{1}{4}$ de la somme de leur hauteur avec un minimum de **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

2) - **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UC 7 est la suivante : $H \leq L + 3 \text{ m}$
Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) Nombre de niveaux :

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés (R+2) soit 11m au faitage**

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics si elles sont justifiées par des considérations techniques, et qu'elles s'intègrent dans le site,
- pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

5) **Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.50 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les portails pleins de plus de 1.50m de haut sont interdits.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -
AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE
PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER
(CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme))

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

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

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

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

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

Les enduits sont blanc non teinté.

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

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

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou assimilé et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

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

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris clair, le blanc

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Les murs de clôture

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

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

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

Les portails devront être en recul de 5m par rapport à l'alignement si cela s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

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

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect blanc.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront blancs.

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

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

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

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures

- La couverture sera réalisée en tuiles de ton terre cuite.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clairs. L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Clôtures et portails

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

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

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

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

Les portails devront être en recul de 5m par rapport à l’alignement si cela s’avère nécessaire pour des raisons de sécurité.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l’acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, les ouvrages techniques apparents d’une manière générale, sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de l’espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les systèmes destinés à utiliser l’énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES –

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

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

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

B - Nombre d'aires de stationnement :

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

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

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

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

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de S.H.O.N..

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres protégés à conserver ou à créer » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle non visée à l'article 2 ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une déclaration de travaux.

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

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- 5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation. L'autorisation pourra être refusée si elle porte atteinte à la cohérence de l'ensemble.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

- 1) – En zone *UC* le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,40**
- 2) en *secteur UCe* il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La *zone UY* est la zone réservée aux activités artisanales et industrielles.

Il est distingué un *secteur UYd* concernant le recours à l'assainissement autonome

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

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les habitations légères de loisirs

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

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

- a. les installations classées, les installations et travaux d'ouvrages publics s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c. les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie ouverte à la circulation publique

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception du logement de gardiennage à condition qu'il soit lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise. Il doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de S.H.O.N.

Dans les espaces libres protégés où les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et, des occupations et utilisation du sol suivantes qui sont soumises à conditions (portés au plan par une trame de petits ronds verts) :

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

sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

ZONE UY

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE UY 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres de tous les camions s'effectuent en dehors des voies publiques.

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

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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :**a) Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

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

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

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

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

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul minimal doit être de 5,00 m .

ZONE UY

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 5 m, avec un minimum de deux mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

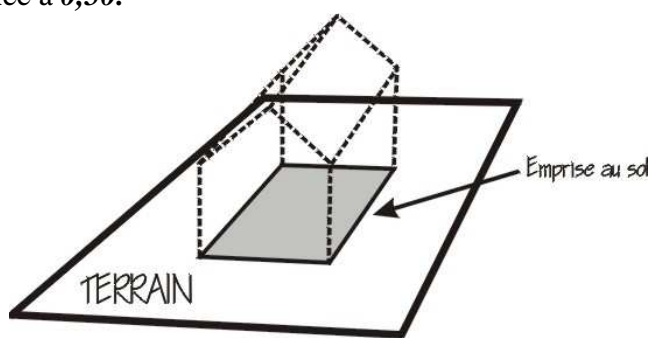
Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure au quart de la somme de leur hauteur avec un minimum de 2,00m.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

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



ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1 - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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 - Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les enduits des maçonneries doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois blancs à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m, dont la base maçonnée ne devra excéder 1m de haut, à l'exception des murs de soutènement qui ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton rouge.

Coloration :

les installations doivent être de couleur : blanc ou sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

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

ZONE UY

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

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net avec un minimum

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

B.2. Commerces, restaurants, bureaux :

- une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

une place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.

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

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

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation. L'autorisation pourra être refusée si cela porte atteinte à la cohérence de l'ensemble.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

ZONE UY

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D’URBANISATION FUTURES
--

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu
Il est distingué un secteur *IAUyd* destiné aux activités artisanales et industrielles

L’ouverture à l’urbanisation, en dehors de la modification du P.L.U. peut se faire après réalisation des équipements nécessaires, 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 infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).

Pour être constructible, l’opération d’aménagement doit porter sur l’ensemble de la zone.

Lorsque la zone dispose d’une orientation d’aménagement indiquée dans la pièce 2b du PLU, le projet présenté sur la zone doit être compatible avec cette orientation.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- les constructions destinées à l’activité agricole et forestière,
- les constructions destinées à l’artisanat, à l’industrie et aux entrepôts *sauf en IAUyd*
 - le stationnement isolé des caravanes
 - les terrains de camping, de caravaning
 - les carrières
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature, *sauf en IAUyd*

ZONE 1AU

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après, et si l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble de la zone :

- a - les installations classées, les ouvrages publics s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b - l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c - les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d – en secteur *IAUy*, les logements liés et nécessaires aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise installée, à condition d'être comprise dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de S.H.O.N.

En zone *IAU* **sauf en secteur *IAUyd***, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'opérations prévoyant la **construction d'au moins 80% de la SHON potentielle** et **porte sur l'ensemble de l'unité foncière**.

En zone 1AU, les projets présentés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce 2b du PLU).

Les opérations doivent comporter un **minimum de 20% de logements locatifs sociaux** en financement PLUS. Ce chiffre est à arrondir à l'entier supérieur.

En secteur *IAUyd*, peuvent être admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'opérations prévoyant la construction d'au moins 5 lots ou 2000m² de S.H.O.N. par hectare.

Excepté en secteur *IAUyd*, dans les « espaces libres » protégés (portés au plan de zonage par une trame de petits ronds verts) où les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et, des occupations et utilisation du sol suivantes qui sont soumises à conditions :

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

Sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

ZONE 1AU

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -
--

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

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

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

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si il n'y a techniquement aucune autre solution.. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

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

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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

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

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

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

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

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

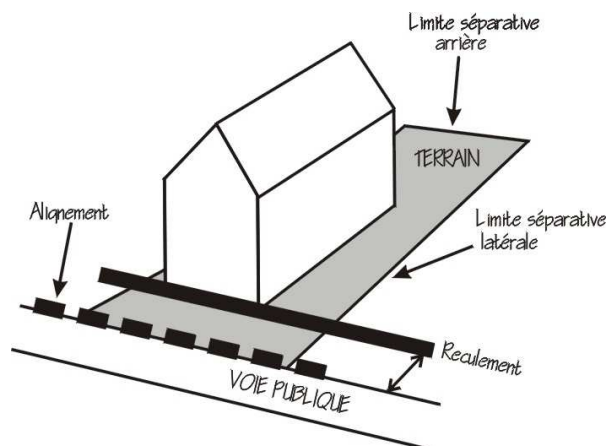
ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

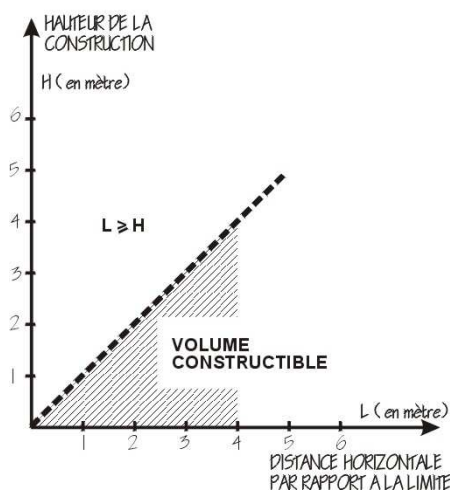
1) - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2) - Dans l'ensemble de la zone, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire



Dans m'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul minimal doit être de 5,00 m .

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



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

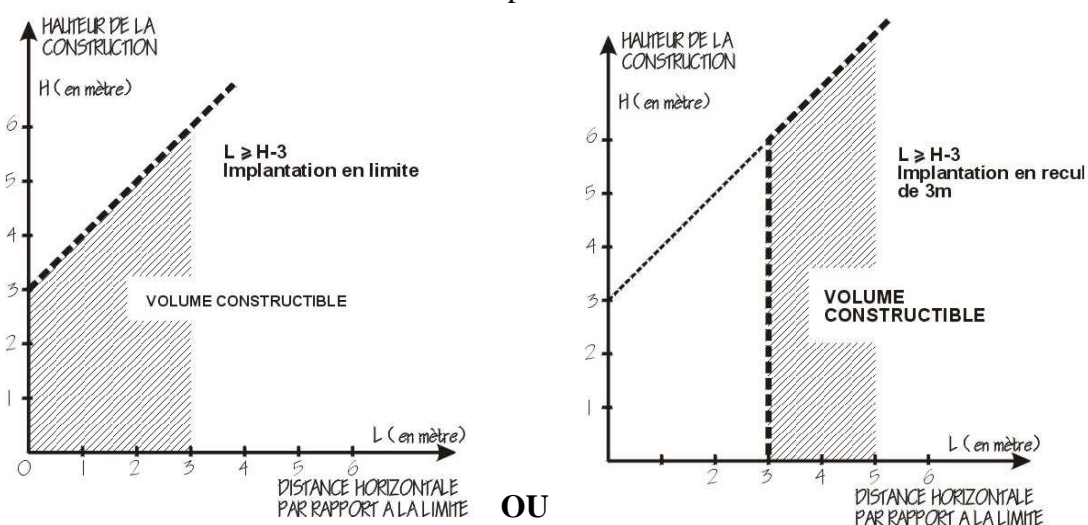
- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,

- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifie,
- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics, si des considérations techniques le justifie.
- si cela contribue à respecter les orientations d'aménagement (pièce 2b du PLU).

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

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

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



Cependant :

- des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux d'ouvrages publics, si des considérations techniques le justifie.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

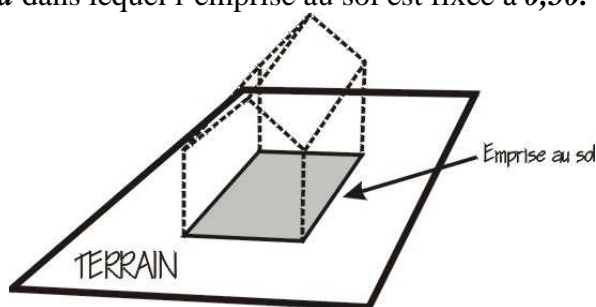
II - En secteur *IAUy*, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m, avec un minimum de deux mètres.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au $\frac{1}{4}$ de la somme de leur hauteur avec un minimum de **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles, sauf en secteur *IAUy* dans lequel l'emprise au sol est fixée à **0,50**.



ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) - Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit **$H \leq L$** .

2) - Par rapport aux limites séparatives la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article 1AU7 est la suivante : **$H \leq L + 3 \text{ m}$**

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) - Nombre de niveaux :

Sauf en secteur *IAUy*, la hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés (R+2) soit 9mètres à l'égout et 12mètres au faîtage.**

En secteur *IAUy* 6 mètres à l'égout 9m au faîtage

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

En secteur *IAUyd*, la hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

4) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux d'ouvrages publics si elles sont justifiées par des considérations techniques, et qu'elles s'intègrent dans le site.

5) – Clôture et portails : La hauteur des clôture, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.50 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits.

En secteur *IAUyd*, cette hauteur peut être portée à 2.00m pour les clôtures et portails dont la base est maçonnée sur 1m maximum de haut.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

En zone IAU , sauf en secteur IAUyd :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect blanc

Murs des constructions

Les murs

L'aspect sera de couleur blanche.

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

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

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

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Couvertures

- La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect de terre cuite.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clairs. L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit sauf pour la porte d'entrée principale

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes.
 Les couleurs utilisables sont :
 Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
 Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Clôtures et portails

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

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

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

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

Façades commerciales

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

Les ouvrages techniques apparents

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

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

En secteur IAUy :

Volumes

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

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois blanc à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardage métalliques doivent être prélaqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise. La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton rouge.

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

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

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

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

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de S.H.O.N. .

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres protégés à conserver ou à créer » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation au titre des ouvrages publics.

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

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places) en particulier en secteur *IAUyd*
- 2) - Les « espaces libres » peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité. . En particulier en secteur *IAUyd*, lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.
- 5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable. L'autorité pourra s'y opposer si cela porte atteinte à la cohérence de l'ensemble.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,40**

En secteur IAUyd, il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est principalement destinée à un développement différé.

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

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

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

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

- les constructions, à destination de :
 - habitation,
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
 - équipement collectif, *sauf les ouvrages publics ou de service public d'intérêt général*
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

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

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

-les installations classées, les installations et travaux d'ouvrages publics s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

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

Néant

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

Néant

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Pour les ouvrages publics une implantation se fera à l'alignement ou en retrait si les conditions techniques le nécessitent

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

Pour les ouvrages publics une implantation se fera à l'alignement ou en retrait si les conditions techniques le nécessitent

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

Néant

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des ouvrages publics ou de service public de superstructure : château d'eau, antennes, etc... est limitée à 12m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

Néant

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Néant

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -</i>
--

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

Néant

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Il est distingué un secteur **Aa** dans lequel les constructions sont interdites en raison de la qualité des paysages.

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

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions, à destination de :

- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- fonction d'entrepôt

- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,

- les installations classées non liées à l'agriculture,

- les carrières,

- les terrains de camping,

- le stationnement des caravanes,

En secteur **Aa** les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public.

En **zone inondable** (trame verte au plan de zonage) les constructions et remblais, quelle que soit leur hauteur, sont interdits à l'exception de ceux réalisés pour les ouvrages publics,.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles de l'exploitant agricole, ainsi que l'hébergement ou les ventes à la ferme (commerces) . Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule d'une décision d'urbanisme.
- en secteur **Aa**, 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, à l'exception des lignes électriques Haute Tension,
- les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m d'un bâtiment existant agricole à l'exception des bâtiments à usage d'habitation de tiers,

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

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

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

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

3 - Dans les espaces libres protégés (petits ronds vert au plan de zonage) où les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et, des occupations et utilisation du sol suivantes qui sont soumises à conditions :

- Les ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui sont protégés, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003. L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U.)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**1 - Eau -**

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

2 - Assainissement -**a) - Eaux usées -**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

b) - Eaux pluviales -

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

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

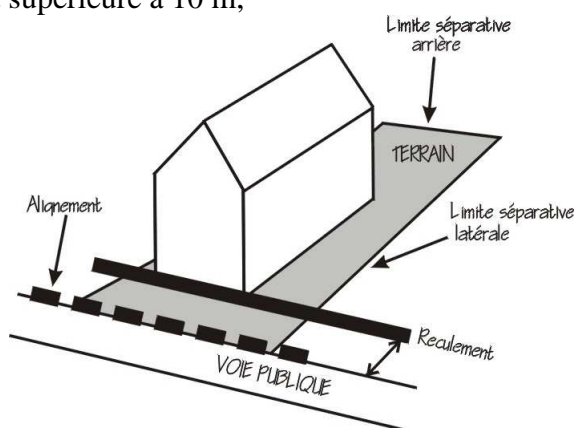
Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement avec un minimum de 2000m².

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

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la plate-forme est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est supérieure à 10 m,



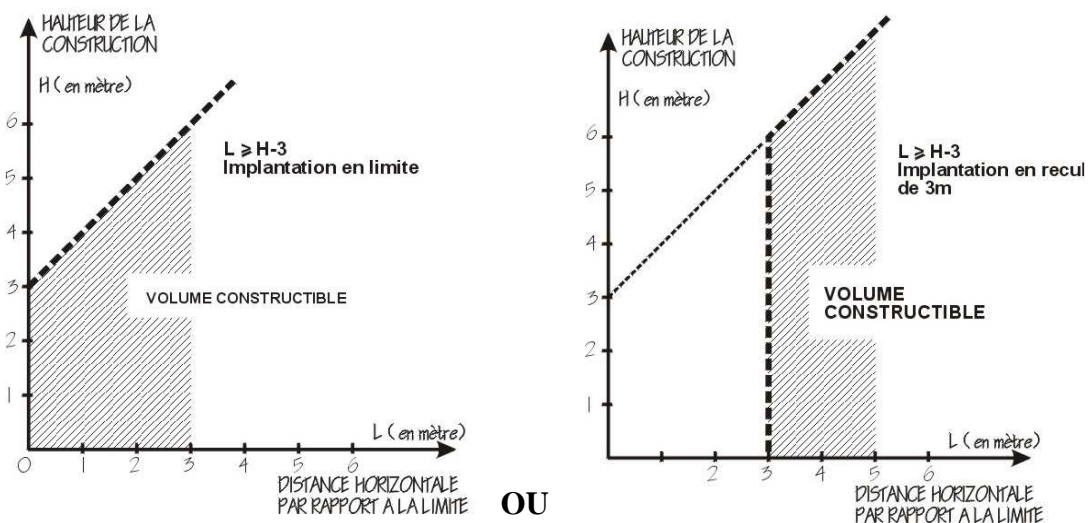
2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux d'ouvrages publics, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance telle que tout point des constructions soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L \geq H - 3$ m), avec un minimum de 3 m.

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



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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL -

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 – HAUTEUR-DES CONSTRUCTIONS -

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, 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. , soit $H \leq L$.

2) - **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application A 7 est la suivante : $H \leq L + 3 \text{ m}$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) – Hauteur des constructions :

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder **6 mètres à l'égout** des toits par rapport au sol naturel le plus bas **et 9m au faîtage**. Cette altitude peut être réduite à 3,50 mètres lorsque la construction se situe en hauteur ou sur un sommet de coteau.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements techniques agricoles (silos par exemple) à condition qu'elle s'intègre dans le site

4) - Clôtures

La hauteur maximum du soubassement est de 0,60m maximum avec grillage. La hauteur totale ne peut excéder 1,50m.

En *secteur inondables* (trame verte) la clôture ne doit pas gêner l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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.

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

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

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

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

1 — Matériaux :

Sont seulement autorisés les murs de ton blanc ou la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre.

Pour les hangars agricoles, l'utilisation de bardage de bois en parement extérieur pourra être imposée pour des raisons d'insertion au paysage.

2 — Couvertures :

Sont autorisées les tuiles canal de terre cuite ou les tuiles mécaniques à emboîtement de substitut du type "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés. Des exceptions peuvent être autorisées pour les bâtiments couverts par des matériaux différents dès leur origine. Pour les constructions à usage agricole de grande dimension dont la fonction exige de grandes portées en charpentes, un matériau d'aspect différent pourra être autorisé, (tel que fibro-ciment teinté).

Les toitures seront de couleur dominante rouge.

La pente des toitures doit être voisine de 20 à 40% sur le bâti d'exploitation et de 35 à 40% sur le bâti d'habitation.

3 — Clôtures :

a) 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

c) Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

d) Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.

e) Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,

- dans le cas de construction de clôtures traditionnelles (pierres sèches), lorsque l'environnement immédiat le justifie.

- dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits

4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, blanc cassé ou gris clair.

Les menuiseries des charpentes, des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé. L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Les ouvrages techniques apparents

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

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

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

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- 4) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable. L'autorité pourra s'y opposer si cela porte atteinte à la cohérence de l'ensemble.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

Il est distingué les secteurs :

- *Na* correspondant à la zone destinée aux ateliers municipaux
- *Nr* correspondant à des secteurs de risque d'effondrement de terrain
- *Ns* correspondant aux zones à vocation sportive et d'accueil du public.

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à déclaration préalable
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôt, commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal excepté en secteur Na, ou de bureau
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière
- les constructions non liées aux services publics d'intérêt général
 - le stationnement des caravanes
 - les terrains de camping, de caravaning
 - les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur, à l'exception des ouvrages publics ou de service public, sauf ceux admis à l'article N2
- les habitations légères de loisirs
 - les dépôts de toute nature,

En zone inondable (trame verte au plan de zonage) les constructions et les remblais non liés à la protection des biens et des personnes par un maître d'ouvrage public sont interdits.

Dans le secteur *Na* les constructions sont interdites sauf celles destinées à des équipements publics

Dans le secteur *Nr* toutes les constructions sont interdites.

Dans le secteur *Ns* les constructions sont interdites sauf celles liées au sport, et à l'accueil du public et si nécessaire au gardiennage.

En zone *N*, dans les « espaces libres » protégés (petits ronds vert au plan de zonage), les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages publics des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble paysager.

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

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

- les installations classées, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

- Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception des extensions ainsi que des annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU :
 - *L'extension* doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant et ne saurait porter l'ensemble de la S.H.O.N. sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. à plus de 250m².
 - *L'annexe* à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, piscine, chenil) dans la limite de 40m² de SHOB totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois. L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal à usage d'habitation de plus de 25mètres.
- Le changement de destination des bâtiments existants en habitation
- Dans le secteur *Ns* les constructions liées et nécessaires aux services publics des activités de sport, à l'accueil du public et au gardiennage.
- les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés sous condition de se situer en totalité dans un rayon maximum de 50m de la maison d'habitation existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003. L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U.)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

1 - Eau potable -

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

2 - Assainissement -

a) - **Eaux usées -**

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

b) - **Eaux pluviales -**

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

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau

réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

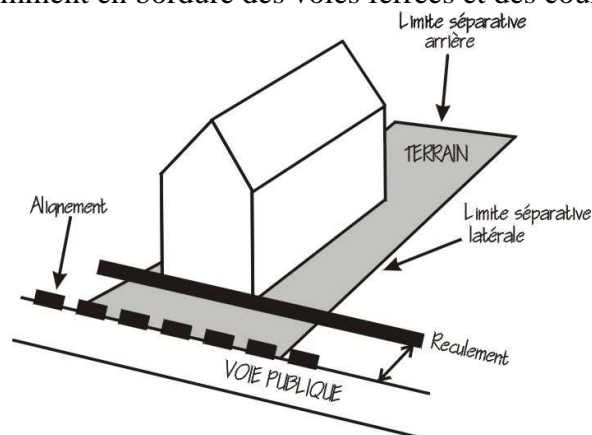
Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

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

- En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter : selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement. Ce recul est porté à **100m de l'axe de l'autoroute A64 (et de ses bretelles), et de la RD1, (art.L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)**
-
- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).



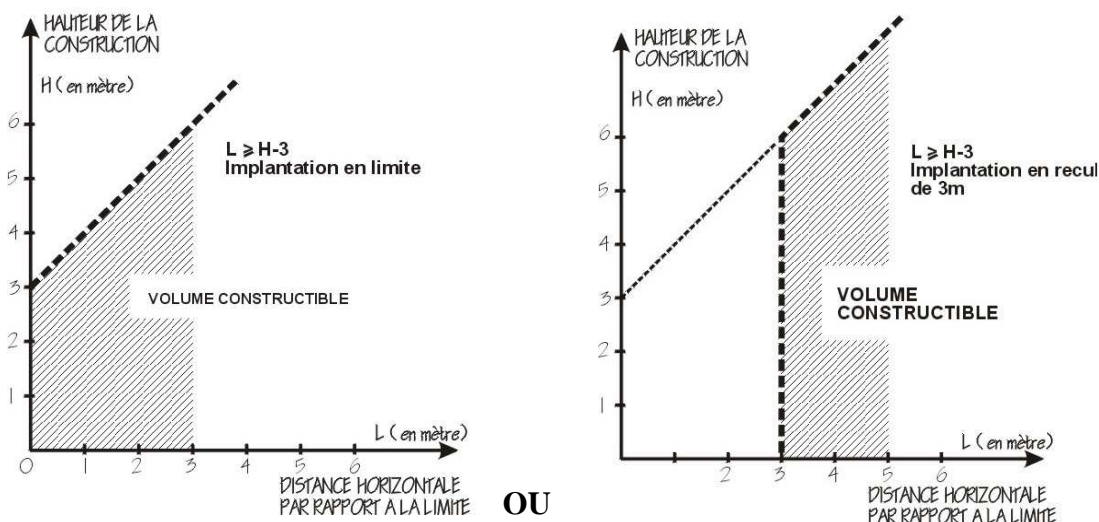
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

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

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

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

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



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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Les annexes doivent être implantées à une distance inférieure à 15,00 m de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, 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) - **Par rapport aux limites séparatives**, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est la suivante :

$$H \leq L + 3 \text{ m}$$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) – **Hauteur maximale :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6m à l'égout et 9 m au faîtage par rapport au sol naturel le plus bas pour les annexes à l'habitation. Pour les extensions des habitations ces dernières ne doivent pas dépasser le bâtiment auquel elles s'accolent.

Une hauteur différente peut être acceptée en secteur *Ns*, pour la pratique spécifique d'un sport (mur à gauche, par exemple...), à condition qu'elle s'intègre dans le site.

4) - **Clôtures** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1,50 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

Les portails pleins de plus de 1m50 de haut sont interdits

En *secteur inondable* (trame verte) la clôture doit être ajourée sur toute sa surface et ne doit pas gêner l'écoulement d'eau.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

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

1 — **Matériaux** : aspect extérieur des matériaux de façade .

En maçonnerie, sont seulement autorisés les maçonneries enduites blanches. La pierre naturelle apparente, avec joints clairs de même ton peut être autorisée en petite quantité (soubassement, chaînes d'angle, linteaux, corbeaux, etc...)

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont d'aspect métallique, ou résultant d'éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

2 — Couvertures :

Sont autorisées les tuiles canal de terre cuite ou de terre cuite à emboîtement de substitut du type "romanes-canal" ou similaires, de ton vieilli. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments couverts par des matériaux différents dès leur origine ou en secteur *Ns* pour des bâtiments de grande surface.

Les toitures seront de couleur dominante rouge.

La pente des toitures doit être voisine de 35 à 40%.

3 — Clôtures :

L'édification une clôture peut être soumise au respect 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 1,20 m. et 0,60m en mur bahut, avec grillage au dessus.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.

Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie, dans le cas de construction de clôtures traditionnelles (pierres sèches) de 1m50 maximum, lorsque l'environnement immédiat le justifie dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

Les portails pleins de plus de 1m50 de haut sont interdits

Les portails devront être en recul de 5m par rapport à l'alignement.

4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront blanches ou gris-clair.

Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes en rouge basque ou vert foncé

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit, accepté pour la porte d'entrée principale de l'habitation.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) En secteur *Ns*, dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds verts, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. N1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) .
- 5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable .

<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -</i>

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de COS