

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

COMMUNE de TOULENNE

3a

Règlement

DOSSIER D'APPROBATION

.O.S. : 22 novembre 1984
Révisé le 17 décembre 1990
25 juillet 2000
Modifié le : 20 juillet 2001
Mis à jour le 18 novembre 2002

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	ENQUETE PUBLIQUE le	APPROUVE le
	28 octobre 2005	20 octobre 2006	27 août 2007	22 décembre 2007 au 22 janvier 2008	
Etudié par : A. VANEL-DULUC architecte-urbaniste – 64100 BAYONNE « ZEPHIR Environnement » C. BARROSO - 40530 LABENNE					

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	<i>Page</i> 3
PREAMBULE	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	13
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 ZONE UB Secteur UBa Secteur UBb Secteur UBad	17
Chapitre 2 ZONE UE	25
Chapitre 3 ZONE UY Secteur UYa	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1 ZONE 1AU	38
Chapitre 2 ZONE 2AU	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
Chapitre 1 ZONE A Secteur Ai	
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
Chapitre 1 ZONE N Secteur Ni Secteur Nv	

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

		Intitulé P.L.U.
<i>Ar t</i>		<i>CARACTERE DE LA ZONE</i>
1		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2		OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3		CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4		CO NDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLLLICS
5		SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION
6	<i>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</i>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	<i>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</i>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8		- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9		- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11		- ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14		- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UB :	zone urbaine principalement concernée par l'habitat, les bureaux et les commerces
UE :	zone urbaine destinée principalement à l'accueil et la confortation d'équipements collectifs, sportifs, de loisirs, sociaux, et de l'habitat lié
UY :	zone d'activités
AU :	à urbaniser
A :	agricole
N :	naturel

Indices :

<i>a</i>	Densification des quartiers
<i>b</i>	Maintien des quartiers existants
<i>d</i>	Dimension parcellaire imposée (assainissement individuel)
<i>i</i>	Zone inondable (PPRI)
<i>l</i>	Secteur spécifique destiné à accueillir des logements locatifs
<i>v</i>	Zone spécifiquement destinée aux gens du voyage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - LE TERRAIN -

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

2-1 - Unités foncières

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

2-2 - Niveau de référence

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

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

4 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

5-1 - Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre 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 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 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 non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

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

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

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

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

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

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

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

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

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

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

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

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

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

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

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

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

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

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

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

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

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

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

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

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

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -

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

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

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

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

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

12 - SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF -

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

- construction,
- défrichage,

- installation classée ...

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

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

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

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

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

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

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

14 - DEMOLITION -

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

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

15 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, du Code de l'Environnement (articles L571-1 à L572-11) et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues par arrêté préfectoral, sont reportées sur le document graphique des annexes
- 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 en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

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

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

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

- **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés au document graphique du zonage.

- **Des plantations remarquables**

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

- **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –**

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

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

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

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

- **ARTICLE 6 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

- l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable; dans le cadre de l'article R421-12-d du Code de l'Urbanisme.
- les installations, travaux divers et les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.421-17et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique, sauf celles entrant dans l'un des cas visés par l'article 930-1 du Code de l'Urbanisme.

***TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES***

ZONE UB

La **zone UB** est la zone urbaine principalement concernée par l'habitat, les bureaux et les commerces.

Il est distingué :

- *un secteur **UBa** pour lequel des règles sont différentes afin de permettre une densification des quartiers.*
- *Un secteur **UBb** pour lequel des règles sont différentes afin de permettre le maintien de quartiers moins denses*
- *Un secteur **UBad** pour lequel des règles sont différentes afin de permettre le maintien de quartiers moins denses et il est nécessaire de recourir à un assainissement individuel*

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

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- le stationnement des caravanes;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- La reconstruction après sinistre (art.L.111-3) est autorisée à condition que le bâtiment reconstruit le soit selon les règles du PLU

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions définies par la réglementation en vigueur

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

En zone **UB et secteurs UBa, UBb** toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En secteur UBa, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

- pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisé dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux,
- pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne, c'est-à-dire, possèdent un débit permanent d'eau naturelle même en période d'étiage (dispositions de la MISE, 7 mai 1999).

Pour les projets de lotissement ou ensemble d'habitation, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération dans l'attente du raccordement sur le réseau public d'assainissement.

Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales

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

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.

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone **UB**, et secteurs **UBa** et **UBb** il n'est pas fixé de règle.

En **secteur UBad**, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement de...**800m²**

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

1/Toute construction ou installation doit être édifée à **5 mètres minimum de l'alignement**, excepté en **secteurs UBa** et **UBad**, où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement par rapport à la RD 1113 et à la route de la Garonne

Ne sont pas compris balcons, et débords de toits.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de l'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

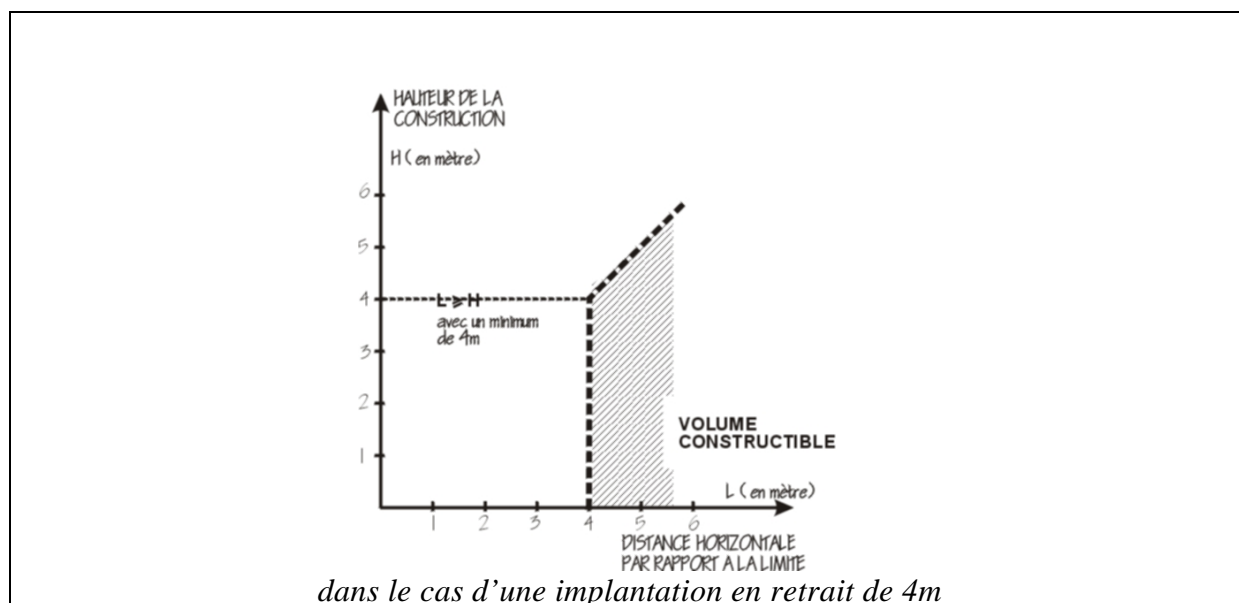
2/ Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- b) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Ordre continu (c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives de l'unité foncière): la construction en ordre continu doit être implantée d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement. Au delà de cette bande, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres.
2. Ordre semi-continu (c'est-à-dire contiguë à une limite séparative de l'unité foncière et à une distance par rapport à l'autre limite séparative d'au moins 3m): la construction doit être implantée sur une des limites latérales sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement et à 4 mètres minimum de l'autre limite latérale. Au-delà de la bande des 20 mètres, la construction doit être implantée à 4 mètres minimum des limites latérales.
3. Ordre discontinu (c'est-à-dire isolée sur l'unité foncière) : la construction doit être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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 : $L \geq H$



Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,.,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- si elle correspond à un projet tel que prévu dans les « orientations d'aménagements »
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U.,

Les annexes peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,00 mètres. La surface cumulée des annexes implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 50 m².

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée en zone **UB** et en *secteur UBb* à **0.30**
En secteurs **UBa** et **UBad**, il n'est pas fixé de règle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux :

- en zone **UB** la hauteur maximale des constructions est fixée à **6m au faîtage** à partir du sol naturel
- en secteurs **UBa**, **UBb** et **UBad**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9m au faîtage** à partir du sol naturel

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - PRINCIPE GÉNÉRAL

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.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de teintes claires mélangées.

Les pentes ne doivent pas excéder 37 %,

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Elles peuvent être combinées avec les toitures traditionnelles. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

b) Murs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

c) Clôtures

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui doivent alors être fixés sur un mur-bahut de 1 mètre de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,50 mètres.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 1.80 m.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1-NORMES

a) Il doit être aménagé :

a.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.

En cas de rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, il est demandé 2 places par habitation supplémentaire.

a.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.

a.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de S.H.O.N..

a. 4. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des deux roues.

a.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.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2 - MODE DE RÉALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à proximité immédiate du premier;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Pour toute opération de 10 logements ou plus, ou portant sur un terrain d'une surface égale ou supérieure à 5000 m², 10 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces communs plantés dont 75 % d'un seul tenant. Ils pourront être établis en surlargeur d'emprise de voies. Dans ce cas, la largeur ne pourra être inférieure à 4 m.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone **UB**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30**.

En **secteur UBa** et en **secteur UBad**, le coefficient d'occupation du soi est fixé à **0,60**

En **secteur UBb** le coefficient d'occupation du soi est fixé à **0,20**

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

ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement à l'accueil et la confortation d'équipements collectifs, scolaires, sportifs et de loisirs, sociaux, et de l'habitat lié.

Des *orientations d'aménagements* sont indiquées sur les zones UE.
Les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

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

ARTICLE UE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier
- commerce
- artisanat,
- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les constructions à usage d'**habitation** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités et établissements autorisés dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, etc...) et qu'elles soient installées dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 100m² de S.H.O.N.
- La reconstruction après sinistre (art.L.111-3) est autorisée à condition que le bâtiment reconstruit le soit selon les règles du PLU

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

ARTICLE UE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

ARTICLE UE 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions définies par la réglementation en vigueur

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

En zone **UE**, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1/ Toute construction ou installation doit être édifiée à **5 mètres minimum de l'alignement**. Ne sont pas compris balcons, et débords de toits.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de l'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

2/ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

b) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **3m** par rapport aux limites séparatives

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $L \geq H/2$

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

- Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants dans la limite de 30% de la S.H.O.B. initiale qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **0,50**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ÎLOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

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.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1-NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
2 places de stationnement par logement.

- Pour les autres constructions :
1 place de stationnement par 60 m² de S.H.O.N. surface de plancher hors oeuvre nette

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2 - MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- oit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à proximité immédiate du premier;

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UY

La zone UY est une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services.
Il est distingué :

- un *secteur UYa*, dans lequel la règle de hauteur est différente

Des *orientations d'aménagements* sont indiquées sur les zones UY.
Les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

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

ARTICLE UY 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- exploitation agricole ou forestière
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) La reconstruction après sinistre (art.L.111-3) est autorisée à condition que le bâtiment reconstruit le soit selon les règles du PLU
- b) **Les constructions à usage d'habitation sont admises** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités et établissements autorisés dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, etc...) et qu'elles soient installées dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 130m² de S.H.O.N.

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

ARTICLE UY 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

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

ARTICLE UY 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions définies par la réglementation en vigueur

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

En zone **UY**, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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.

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

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 AUX EMPRISES PUBLIQUES

1/ Toute construction ou installation doit être implantée à **5 m. minimum de l'alignement** des voies.

2/ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les stations-service ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la zone doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants dans la limite de 30% de la S.H.O.B. existante qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à **4 mètres** avant-toits non compris.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à **0,60**

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone **UY** la hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres au faîtage** non comprises les superstructures techniques.

En secteur **UYa** la hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres au faîtage** non comprises les superstructures techniques

Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel avant travaux.

TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- b) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour les superstructures commerciales du type mâts-enseignes.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - PRINCIPE GÉNÉRAL

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.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des murs de clôtures ne doit pas excéder 1,20 m. en façade et 2 m sur limites séparatives Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

ARTICLE UY 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1-NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation
2 places de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage artisanal :
1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place pour 20 m² de plancher hors oeuvre nette.

- Pour les autres activités :
1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2 - MODE DE RÉALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

S'y ajoutent les surfaces de manutention, de garage du matériel et de stationnement des poids lourds, à réserver hors voirie en fonction des besoins.

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique

Les zones de service et les dépôts éventuels ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les marges de retrait sur les limites de la zone, imposées à l'article UY 7 - alinéa 1, doivent être aménagées, de manière à constituer un écran de végétation d'au moins 3 mètres de large, dans lequel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Les clôtures de façade doivent être doublées de haies vives.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

Ces zones constituent un espace de développement à court et moyen terme de la commune. Elles sont caractérisées par la présence, en leur périphérie immédiate, de voies et de réseaux publics en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la *réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone*.

Des *orientations d'aménagements* sont indiquées sur les zones 1AU. Les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

Il est distingué :

- un secteur *IAUI*, destiné à accueillir des logements locatifs dans le cadre de la mixité sociale.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Secteur *IAUI* : en application de l'article *L123-2-d* du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de *logements locatifs*, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Lorsque des *orientations d'aménagements* sont indiquées sur le document « 2b – Orientations d'aménagement », les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions définies par la réglementation en vigueur

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

En zone *IAU*, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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.

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1/Toute construction ou installation doit être édifée à *5 mètres minimum de l'alignement*. Ne sont pas compris balcons, et débords de toits.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de l'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

2/ Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

a) Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

b) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

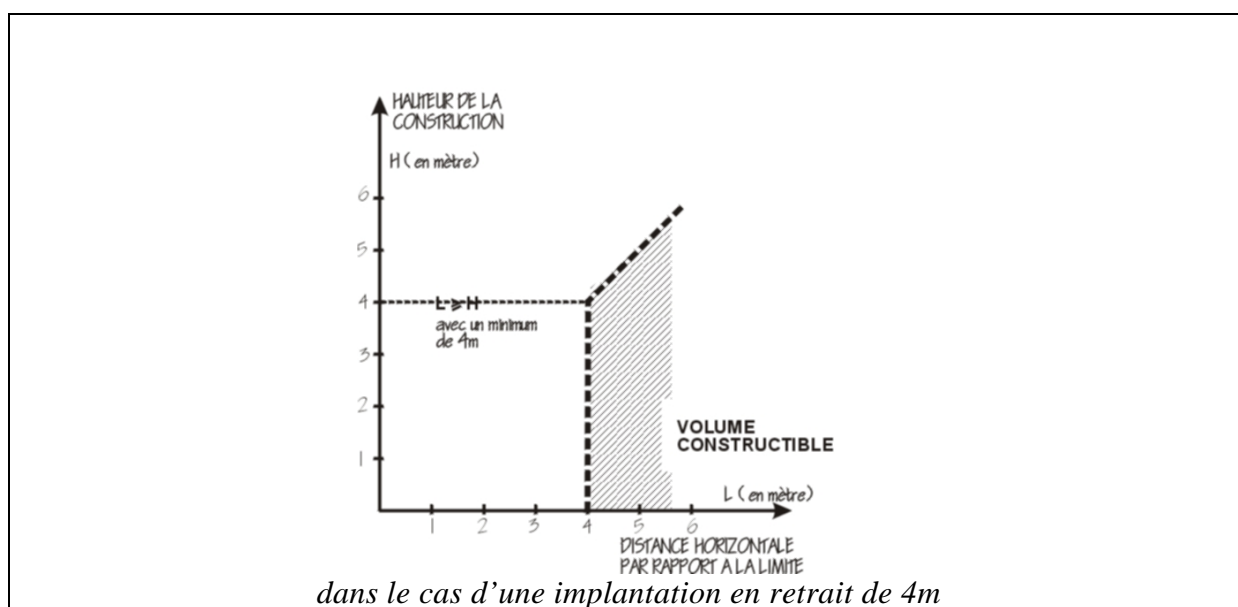
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1) Ordre continu (c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives de l'unité foncière): les constructions en ordre continu doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement.

Au delà de cette bande, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

- 2) Ordre semi-continu (c'est-à-dire contiguë à une limite séparative de l'unité foncière et à une distance par rapport à l'autre limite séparative d'au moins 3m): les constructions doivent être implantées sur une des limites latérales sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement et à 4 mètres minimum de l'autre limite latérale. Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites latérales.
- 3) Ordre discontinu (c'est-à-dire isolée sur l'unité foncière) : les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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 : $L \geq H$



Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U.,

Les annexes peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,00 mètres. La surface cumulée des annexes implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 50 m².

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à **0.30**

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9m au faîtage** à partir du sol naturel

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ÎLOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - PRINCIPE GÉNÉRAL

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.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de teintes claires mélangées.

Les pentes ne doivent pas excéder 37 %,

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Elles peuvent être combinées avec les toitures traditionnelles. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

b) Murs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

c) Clôtures

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui doivent alors être fixés sur un mur-bahut de 1 mètre de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,50 mètres.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 1.80 m.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1-NORMES

a) Il doit être aménagé :

a.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.

En cas de rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, il est demandé 2 places par habitation supplémentaire.

a.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.

a.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de S.H.O.N..

a. 4. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des deux roues.

a.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.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2 - MODE DE RÉALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à proximité immédiate du premier;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Pour toute opération de 10 logements ou plus, ou portant sur un terrain d'une surface égale ou supérieure à 5000 m², 10 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces communs plantés dont 75 % d'un seul tenant. Ils pourront être établis en surlargeur d'emprise de voies. Dans ce cas, la largeur ne pourra être inférieure à 4 m.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,60**

ZONE 2AU

La zone **2AU** est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la *modification du plan d'occupation des sols*

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait

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

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ÎLOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

ZONE A

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.

La zone inondable, est indiquée par une trame, dans laquelle les règles du P.P.R.I. prévalent sur celles du P.L.U..

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

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - 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,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur correspondant à la zone inondable, les règles du P.P.R.I. prévalent sur celles du P.L.U..

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- l'habitation de l'exploitant à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole
- les chambre d'hôtes à condition de se situer dans le volume existant des bâtiments de l'exploitation
- 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...), à condition d'être compatible avec les prescriptions du P.P.R.I.

- La reconstruction après sinistre (art.L.111-3) est autorisée à condition que le bâtiment reconstruit le soit selon les règles du PLU
- 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.

Dans les « espaces libres » protégés au titre de l'Art.L123-1-7 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages publics.

Dans le secteur correspondant à la zone inondable, les règles du P.P.R.I. prévalent sur celles du P.L.U..

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions définies par la réglementation en vigueur

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

En zone A, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

- pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux,
- pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne, c'est-à-dire, possèdent un débit permanent d'eau naturelle même en période d'étiage (dispositions de la MISE, 7 mai 1999).

Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Pour les projets de lotissement ou ensemble d'habitation, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération dans l'attente du raccordement sur le réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement de...*800m²*

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

1/ Toute construction ou installation, balcons, et avant-toits d'une largeur limitée à 0,50 m non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer:

- a) 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute;
- b) 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1113 (ancienne R.N. 113) et des routes départementales à grande circulation.

- c) 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des voies de 2ème catégorie.
- d) 15 mètres par rapport à l'axe des voies de 4ème catégorie.
- e) 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- f) 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.
- g) 20 mètres par rapport à l'emprise des voies ferrées.

2/ Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **4 mètres**.

Toutefois, une implantation différente peut être admise: pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour certains éléments spécifiques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole ou pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sans excéder une hauteur de 15 m au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ÎLOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - PRINCIPE GÉNÉRAL

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 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES pour les constructions à usage d'habitation :

a) Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de teintes claires mélangées.

Les pentes ne doivent pas excéder 37 %,

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Elles peuvent être combinées avec les toitures traditionnelles. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

b) Murs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

c) Clôtures

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui doivent alors être fixés sur un mur-bahut de 1 mètre de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,50 mètres.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 1.80 m.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ 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**

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 le secteur :

- *Nv* où sont admis les occupations et utilisations du sol par des caravanes, lieux destinés aux gens du voyage.

La zone inondable, est indiquée par une trame, dans laquelle les règles du P.P.R.I. prévalent sur celles du P.L.U..

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

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'activité industrielle,
- Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- le stationnement des caravanes, sauf en secteur *Nv*
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts
- les défrichements
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur correspondant à la zone inondable, les règles du P.P.R.I. prévalent sur celles du P.L.U..

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre (art.L.111-3) sans changement de destination

- **Dans la zone N** les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique
- **Dans la zone N**, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation. L'extension doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant. L'annexe ne doit pas être éloignée de plus de 50m du bâtiment principal d'habitation existant. L'ensemble de la S.H.O.N. sur l'unité foncière ne doit pas dépasser 250m².
- **Dans le secteur Nv** le stationnement des caravanes, sous condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels.

Dans les « espaces libres » protégés au titre de l'Art.L123-1-7 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et, des occupations et utilisation du sol suivantes qui sont soumises à conditions (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 50 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement

Dans le secteur correspondant à la zone inondable, les règles du P.P.R.I. prévalent sur celles du P.L.U..

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions définies par la réglementation en vigueur

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

En zone *N*, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

- pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisé dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux,
- pour les constructions neuves (extensions, annexes) : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne, c'est-à-dire, possèdent un débit permanent d'eau naturelle même en période d'étiage (dispositions de la MISE, 7 mai 1999).

Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE N 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 de...*800m²*

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

1/ Toute construction ou installation, balcons, et avant-toits d'une largeur limitée à 0,50 m non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer:

- a) 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1113 (ancienne RN.113) et des routes départementales à grande circulation.
- b) 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- c) 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des voies de 2ème catégorie.
- d) 15 mètres par rapport à l'axe des voies de 4ème catégorie.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- e) 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

2/ Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

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

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **4 mètres**.

Toutefois, une implantation différente peut être admise:

- Dans le cas de reconstruction, aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour certains éléments spécifiques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole ou pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sans excéder une hauteur de 15 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ÎLOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1 - PRINCIPE GÉNÉRAL

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 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES pour les constructions à usage d'habitation (*secteur Nv*)

a) Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile de teintes claires mélangées.

Les pentes ne doivent pas excéder 37 % ,

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Elles peuvent être combinées avec les toitures traditionnelles. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

b) Murs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

c) Clôtures

En façade sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques qui doivent alors être fixés sur un mur-bahut de 1 mètre de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,50 mètres.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 1.80 m.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En *secteur Nv*, le coefficient d'occupation du soi est fixé à **0,20**