

Plan Local d'Urbanisme

OUSSE

REGLEMENT

Sommaire

Définitions des modes d'utilisation et d'occupation du sol	p 3
Titre I – DISPOSITIONS GENERALES	p 18
Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 21
Chapitre U – Dispositions applicables à la zone UA	p 21
Chapitre U – Dispositions applicables à la zone UB	p 32
Chapitre U – Dispositions applicables à la zone UE	p 43
Chapitre U – Dispositions applicables à la zone UY	p 51
Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 59
Chapitre AU – Dispositions applicables à la zone 1AU	p 59
Chapitre AU – Dispositions applicables à la zone 2AU	p 69
Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 76
Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 86
ANNEXES : textes pris en référence dans le règlement	

DEFINITIONS

Abrégé de définitions concernant les constructions anciennes	p 3
Adaptation et extension mesurée (voir aussi "Extension")	p 3
Annexe (voir aussi "Logement")	p 3
Bâtiment	p 4
Carrières	p 4
Camping, caravanage	p 5
Clôtures	p 6
Connexité chimique	p 6
Construction	p 6
Coefficient d'occupation des sols	p 6
Dépendance (voir aussi "Logement")	p 7
Emplacements réservés	p 7
Emprise au sol	p 7
Emprise publique	p 8
Espaces boisés classés	p 8
Espaces libres	p 8
Extension (voir aussi "Adaptation et extension mesurée")	p 8
Gîte rural	p 9
Habitation (voir aussi "Logement")	p 9
Installations classées	p 9
Installations et travaux divers	p 10
Limites séparatives	p 10
Logement (voir aussi "Habitation")	p 10
Lotissement	p 11
Modes d'occupation ou d'utilisation du sol	p 11
Ouvrages publics et installations d'intérêt général	p 11
Permis de construire	p 12
Permis de démolir	p 12
Résidences-services	p 12
Service public	p 13
Terrain familial	p 13
Terrain ou unité foncière	p 13
Voie	p 14

• ABREGE DE DEFINITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

AMELIORATION

Ensemble de travaux ou de dépenses visant à accroître le confort (ex : salle de bain) et à procurer une plus-value à la construction.

AMENAGEMENT

Terme vague visant à transformer, modifier une construction pour la rendre plus pratique, plus agréable.

REHABILITATION, RENOVATION

Remise en état, à neuf, notamment par une mise au norme, d'une construction (qui n'est pas une ruine).

RESTAURATION

Réparation d'une construction (qui n'est pas une ruine). Opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur une construction à conserver.

• ADAPTATION ET EXTENSION MESUREE

L'ADAPTATION ou LA REFECTION doivent notamment permettre de rendre mieux habitable un logement. Elles peuvent aussi concerner des constructions recevant des activités afin de rendre plus commode leur exercice.

L'EXTENSION MESUREE correspond à l'agrandissement d'un bâtiment. Elle ne saurait avoir pour effet d'autoriser, sur un terrain déjà construit, une construction supplémentaire distincte de celles qui ont pu être précédemment édifiées.
(Tribunal Administratif de VERSAILLES - 21 Mars 1986 - Epoux LAGARDE)

"L'EXTENSION MESUREE" doit être appréciée en fonction :

- de la dimension de la construction déjà existante :
ajouter 30 m² à un bâtiment de 1 000 m² n'est pas la même chose qu'ajouter 30 m² à un bâtiment de 30 m² ;
- du site :
plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue et surtout les modalités de l'extension.

"L'extension mesurée" ne s'applique qu'aux bâtiments existants (Voir "**BATIMENT**"). Une ruine n'est donc pas susceptible de faire l'objet de travaux d'agrandissement ou de transformation visant à améliorer le confort.

(Tribunal Administratif de STRASBOURG -17 Septembre 1987 - Monsieur SANGERMANO C/Ville de RIXHEIM)

• ANNEXE

Sont considérés comme annexes :

- en habitat collectif :
 - les loggias
 - les balcons
 - les terrasses accessibles privatives
 - les vérandas
 - les séchoirs extérieurs au logement
 - les caves d'une surface inférieure à 2 m²

- en habitat individuel :
 - les loggias
 - les balcons
 - les terrasses * accessibles privatives
 - les vérandas
 - les séchoirs extérieurs au logement
 - les caves d'une surface inférieure à 2 m²
 - les garages individuels
 - les combles accessibles
 - les piscines.

* Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues
(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)

* Un bâtiment à usage d'entrepôt, dont la surface hors œuvre brute est trop importante (500 m²), ne peut être regardé comme une annexe.
(CAA Lyon 26 Février 2002 Société ENTE/ commune de St Priest)

BATIMENT

Un bâtiment est une construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses.
(Dictionnaire "Petit Robert ")

La notion de bâtiment implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction.
(Circulaire du 25 Juillet 1986)

Un ensemble de maisons dont chacune constitue un élément d'habitation autonome ne forme pas un bâtiment unique, même si ces maisons sont accolées les unes aux autres.
(CE 7 Mai 2003 M. de Boisdeffre)

Un bâtiment délabré ou une ruine ne saurait constituer un bâtiment existant.
(Conseil d'Etat - 17 Avril 1992 - M. FLAIG - Requête n° 94 390)

Un bâtiment est devenu une RUINE lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la reconstruction que de la réfection.

"Ces bâtiments étaient en grande partie en ruine ; qu'en particulier, l'ancienne maison d'habitation avait perdu sa charpente, l'un de ses pignons et l'une de ses façades et que, dans ces conditions..... les travaux envisagés ne pouvaient être regardés travaux d'aménagement ou de remise en état d'une construction existante, mais équivalaient à la reconstruction de l'immeuble....."

(Conseil d'Etat - 23 Septembre 1988 - Mme GASTINEAU- requête n° 80 457)

Une ruine n'est plus considérée comme une construction au sens du code de l'urbanisme. (CE 25 Mars 1994 Delmon)

- Est une ruine : une construction avec murs porteurs mais sans charpente et sans couverture. (CAA Lyon 25 Juin 1998 Hinzel)

- Est une construction existante : une construction sans portes et fenêtres mais avec murs porteurs et toiture (CE 28 Janvier 1998 Préfet du var contre Ferran)

Depuis la **loi SRU** du 13 Décembre 2000, il est possible de reconstruire une ruine à l'identique si :

- l'immeuble est régulièrement édifié.
- le document d'urbanisme local n'exclue pas cette hypothèse.
- la destruction résulte d'un sinistre (incendie, explosion, attentat avalanche, inondation, glissement de terrain...).

(CE 5 Mars 2003 Nicolas et autres)

Depuis la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 Juillet 2003, il est même possible de restaurer un bâtiment en ruine du fait de sa simple vétusté naturelle, à partir du moment où :

- il reste l'essentiel des murs porteurs.
- son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.
- ses principales caractéristiques sont respectées.
- des conditions minimales de desserte des réseaux sont réunies.

• CARRIERES

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées.

Sont aussi assimilées à des carrières :

- Les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer un libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes.
- L'extraction des matériaux lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000m².

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (*nomenclature visée par le décret du 29 Mars 1993*).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone - ou autorisées sous conditions.

(*Voir les lois n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et n° 93.3 du 4 Janvier 1993*)

• **CAMPING - CARAVANAGE**

Caravane

"Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même, ou d'être déplacé par simple traction".

(*Voir l'article R.443-2 du Code de l'Urbanisme*)

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

"Le garage collectif de caravanes" (article R.442-2 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du P.L.U. car incompatibles avec la vocation de la zone.

(*Voir en particulier les articles R.442-2, R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme*)

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

(*Voir l'arrêté du 11 Janvier 1993*)

Aire naturelle de camping

Elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha ;
- une capacité maximum de 25 emplacements ;
- une période d'exploitation limitée à six mois.

(*Voir l'arrêté du 11 Janvier 1993*)

Stationnement isolé de caravanes

"Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation."

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du P.L.U. car incompatible avec la vocation de la zone.

(Voir en particulier les articles R.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

• CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées du P.L.U. publié ou approuvé.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.
(Voir : Code Civil les articles 647, 671 (plantation) servitude de visibilité en matière de voirie - Code de l'Urbanisme les articles L. et R. 441-1 et suivants)

• CONSTRUCTION

On distingue selon leur destination plusieurs types de constructions à usage : d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, agricole.

Selon les zones du P.L.U., tel ou tel type de construction pourra être interdit si sa destination n'est pas compatible avec la vocation de la zone.
(Voir permis de construire)

• COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.
(Voir l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme)

- Surface hors oeuvre brute (S.H.O.B)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

- Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la 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, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

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

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

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

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
(Voir l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

• **DEPENDANCE**

Sont considérés comme dépendances :

- les garages
- les jardins
- les locaux collectifs à usage commun
- les annexes.

(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)

• **EMPLACEMENTS RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des EMBLEMES RESERVES en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts.

(Voir l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le P.L.U. dans les emplacements réservés.

(Voir l'article R.123-32 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain réservé par le P.L.U. peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

(Voir l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme)

• **EMPRISE AU SOL**

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-oeuvre du bâtiment. Cette projection comprend :

- les éléments de saillie et de modénature (terrasses,...), hors balcons et débords de toiture dans la mesure où ils débordent de la partie hors sol.
- le sous-sol de la construction.

• **EMPRISE PUBLIQUE**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

• ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS

1 - Espaces boisés classés

"Les P.L.U. peuvent classer comme espace boisé les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier..." Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : Il est interdit dans les espaces boisés classés.
(Voir le Code Forestier pour les autres cas)

Coupe, abattage d'arbres : Ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes ;
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe ;
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied ;
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares;
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissant) ;
- pour les coupes de jardinages.

(Arrêté Préfectoral n° 88-D-494 du 12 Avril 1988)

(Voir les articles L. et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

2 - Bois non classés

Les défrichements restent soumis à autorisation.
(Voir l'article L.311-1 du Code Forestier)

• ESPACES LIBRES

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre.

Ils peuvent être réservés à un usage collectif et aménagés en espaces verts, aires de jeux et cheminement piéton (y compris les trottoirs).

• EXTENSION

L'extension est un agrandissement de volume d'un bâtiment. Elle doit être appréciée selon la nature et l'importance des travaux à effectuer. On considère qu'au-delà d'une augmentation correspondant à 40 % de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) ou de 50 % de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON), il ne s'agit plus d'une extension mais d'une nouvelle construction.

L'extension mesurée s'apprécie en fonction :

- de la dimension de la construction existante
- du site
- Mais aussi, de la superficie arrêtée par le document d'urbanisme, pour déterminer le seuil de constructibilité du terrain considéré.

(CAA DOUAI 3 Avril 2003 M. et Mme Jacques Marette Godet contre Commune d'Etretat)

• GITE RURAL

En urbanisme, les gîtes ruraux, qu'ils soient attachés à l'activité agricole ou non, sont définis comme des bâtiments étroitement liés aux constructions actuelles dont ils doivent constituer soit une extension (mesurée), soit un changement limité de destination.

• HABITATION

Les constructions à usage d'habitation sont dites individuelles ou collectives :

- une construction individuelle s'apprécie par son architecture et sa faible superficie. Le nombre de logements importe peu.
(Conseil d'Etat - 22 Juillet 1992 - Comité de Sauvegarde de MAUREPAS-VILLAGE - requête n° 78 196, 119 205)
- groupe d'habitation (permis groupés) :
Opération réalisée par une seule personne physique ou morale et comportant la construction de plus de deux logements, soit en plusieurs habitations individuelles groupées ou non, soit en une ou plusieurs habitations collectives, soit en plusieurs habitations individuelles et collectives, accompagnée ou non d'une division foncière.

Deux maisons accolées constituent une maison individuelle et non un immeuble collectif.

(CE 20 Novembre 2002 M. Blanchard)

Trois maisons agencées autour d'une cour commune peuvent constituer une maison d'habitation individuelle, alors même qu'elles comportent plusieurs logements distincts.

(CE 22 Juillet 1992 Comité de sauvegarde de Maurepas- village).

Habitations légères de loisirs

"Sont dénommées habitations légères de loisirs des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables" destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, dépendances des maisons familiales, des V.V.F. (moins de 35 habitations),
- terrains spécialement affectés à cet usage destinés à accueillir au moins 35 habitations LL (légères de loisirs),
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger quel que soit le nombre des habitations.

(Voir les articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)

• INSTALLATIONS CLASSEES

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées.

La nomenclature distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les installations classées :

1 - soumises à autorisation.

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;

2 - soumises à déclaration.

Elles peuvent être interdites dans certaines zones du P.L.U. car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition.
(Voir la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976)

Nuisances dues aux activités

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

• INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Outre le garage collectif des caravanes, les installations et travaux divers qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouverts au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 et R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits, ou autorisés sous condition.
(Voir les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)

D'autre part, la loi du 8 Janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme.
(Voir l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme)

• LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales : celles-ci aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée ;
- les limites de fond de parcelles : celles-ci sont situées à l'opposé de la voie.

• LOGEMENT

Un logement est constitué de l'habitation et des dépendances.

Sont considérés comme dépendances de logement :

- les garages
- les jardins
- les locaux collectifs à usage commun
- les annexes.

(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)

• LOTISSEMENT

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

Cette définition s'applique sous réserve des dispositions visées aux articles R.315-1 et R.315-2 du Code de l'Urbanisme. En particulier les divisions parcellaires résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation.

Depuis la **loi SRU du 13 Décembre 2000**, toute personne qui demande une autorisation de lotir, doit prendre en compte, dans le dossier correspondant, les aspects esthétiques, architecturaux et environnementaux du projet .

Dans certaines zones du P.L.U., les lotissements sont interdits car incompatibles avec la vocation de la zone.

(Voir les articles L. et R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

• MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

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

- les constructions,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

• OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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).

Une installation d'intérêt général doit répondre à trois critères :

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

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

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet par arrêté, le Conseil Municipal par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et délimiter les terrains affectés par ce projet.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.
(Voir les articles L.111-8 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

• PERMIS DE CONSTRUIRE

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire"...

(Voir les articles L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Exemptions au permis de construire

"Sont exemptés du permis de construire certaines constructions ou travaux : ceux relatifs à la défense nationale, de ravalement, sur les immeubles classés, relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que certaines travaux de faible importance.

Depuis **la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003**, il existe 2 nouvelles exemptions de permis de construire :

- les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police (voire de la gendarmerie) nationale.
- Les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après une mutinerie ou les travaux réalisés à l'intérieur de l'enceinte de ces établissements qui nécessiteraient le secret pour des raisons de sécurité.

Ces travaux doivent néanmoins faire l'objet d'une DECLARATION auprès du Maire avant commencement d'exécution.

Ils doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol.
(Voir les articles L.422-1 et R.422-1 et suivants ainsi que l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme)

• PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est exigé que dans les cas suivants :

- population de la commune supérieure à 10 000 habitants,
- éventuellement dans certaines zones déterminées par le P.L.U. et son règlement,
- abords des monuments historiques et des sites,
- immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Dans ces divers cas, le permis de démolir peut être soit refusé, soit accordé sous réserve de prescriptions spéciales.
(Voir les articles L. et R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

• RESIDENCES-SERVICES

Les résidences-services pour personnes âgées désignent les institutions sociales et médico-sociales, telles qu'elles sont définies par la loi n° 75-535 du 30 Juin 1975, qui à titre principal et d'une manière permanente hébergent des personnes âgées.

• SERVICE PUBLIC

Les autorités publiques peuvent adopter deux attitudes dans la notion de service public :

- 1- Le Service Public qui exerce une fonction de réglementation ; on ordonne, on oriente les activités des particuliers.
- 2- Le Service Public qui exerce une fonction de prestation en biens ou en services ; les autorités publiques prennent en charge une activité déterminée soit en s'attribuant un monopole (ex. : E.D.F.), soit en tolérant l'exercice d'activités privées identiques (ex. : Service des Eaux).

L'administré se trouve en situation d'usager ou de bénéficiaire qui lui confère un véritable droit au service.
(Encyclopédie Univerdis)

• TERRAIN FAMILIAL

Lieu où séjourne plus ou moins régulièrement une seule famille dont la composition peut-être variable dans l'année.

• TERRAIN OU UNITE FONCIERE

On appelle TERRAIN OU UNITE FONCIERE l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent à un même propriétaire.

Un terrain ou une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites parcellaires la séparant d'unités foncières appartenant à d'autres propriétaires.

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent mentionner l'UNITE FONCIERE intéressée, et non la parcelle cadastrale.

Division foncière

On appelle division foncière tout détachement de terrain d'une unité foncière.

Lorsqu'un COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL est fixé, lorsque la parcelle détachée est située dans une Z.A.C. ou dans le cas de division en vue de construire (R.315-54), toute convention entraînant le détachement (division parcellaire) doit être précédée de la délivrance d'un CERTIFICAT D'URBANISME.
(Voir l'article L.111-5 du Code de l'Urbanisme)

Les divisions foncières peuvent être subordonnées dans certaines zones délimitées par le Conseil Municipal à une déclaration préalable. Le cas échéant cette division foncière peut être interdite.
(Voir notamment les articles L.111-5, L.111-5-1, L.111-5-2, R.315-54, R.315-55 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Une déclaration préalable de toute intention d'aliéner un bien est en outre nécessaire dans le cadre des droits de préemption (Droit de Préemption Urbain, Zones d'Aménagement Différé, Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles, droit de préemption des SAFER...)
(Voir les articles R.213-2, L.142-3 et suivants du Code de l'Urbanisme)

• VOIE

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

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.
A défaut de toute indication contraire dans le règlement d'un POS ou d'un PLU, la largeur d'une voie doit s'entendre de sa largeur d'un alignement à l'autre, c'est à dire chaussée et trottoirs compris.
(CE 19 Juin 2002 Commune de Beausoleil)

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 est la limite du domaine public et du domaine privé.

L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions mais aussi des clôtures et des accès.

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

La marge de reculement est un recul imposé pour les constructions par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

Elle a pour but de protéger les riverains contre les nuisances (bruit, sécurité...) et de conserver un environnement urbain agréable.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de OUSSE.

ARTICLE 2

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles L111-1-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R111-21 du code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les lois et Directives d'Aménagement,
- la loi validée du 27 Septembre 1941 (article 14),
- les servitudes d'utilité publique mentionnées,
- les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article L 112-12), du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal (article 322-2)...
- le règlement sanitaire départemental.

Toutes les constructions et les autres modes d'occupation du sol restent soumis par ailleurs à l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique fait apparaître la division de ce territoire couvert par ce plan local d'urbanisme (PLU) en zones.

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Les documents graphiques font apparaître les limites des zones et le cas échéant :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et aux services publics,
- les marges de reculement à observer le long de certaines voies ou emprises publiques,
- les secteurs soumis à des nuisances de bruit et pour lesquels peuvent être imposées au coup par coup des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

ARTICLE 4

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS MODES D'OCCUPATION DU SOL

4.1- Lotissements approuvés avant l'approbation du Plan local d'Urbanisme

Dans le cas de lotissements approuvés avant cette date, les règles applicables sont celles prévues par le règlement et le plan de masse de ces lotissements.

La mise en conformité avec les dispositions du Plan local d'Urbanisme sera possible dans les conditions définies dans les textes en vigueur.

4.2- Lotissements approuvés depuis plus de 10 ans au jour de l'approbation du Plan local d'Urbanisme

Dans ce cas, ce sont les règles du Plan local d'Urbanisme qui s'appliquent. Toutefois, quand les colotis demandent le maintien des règles du lotissement, conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ces règles cessent de s'appliquer après une enquête publique.

4.3- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le défrichement y est notamment interdit.

Les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Ces espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux articles 3 à 13 des différentes zones peuvent être admises.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES
URBAINES

CHAPITRE U - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE
UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA recouvre le centre du village.

C'est une zone où le patrimoine architectural est d'un intérêt particulier (présence de bâti traditionnel).

- un secteur UA i- correspondant aux zones inondables de l'OUSSE, de l'ARRIOU MERDE et de l'ARRIOU. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations agricoles,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées qui produisent ou stockent des produits dangereux,

- les installations et travaux divers tels que :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
 - les aires de stockage des véhicules non soumises au régime des installations classées,
 - les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
 - les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements des sols.

2- Dans les zones jaune, et orange du secteur UAi, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA 2 §4 ci-dessous, sont interdites.

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

1 - Rappels -

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage.....);
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation.

3 - Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les zones jaune, et orange du secteur UAi :

- Les constructions à usage, d'habitations individuelles et collectives, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services,;
- Les lotissements et les groupes d'habitations (permis groupés) ;
- Les installations classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux ;
- Les installations et travaux divers tels que :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

4 Dans les zones jaune, et orange du secteur UAi ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol ci-après :

4-1 Dans les zones jaune, et orange du secteur UAi:

- A condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,
 - à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :
 - à condition de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :
 - de ne pas conduire à une augmentation notable de la population :
- les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque (une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée) ;
- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondations ;
- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagements internes, traitements de façades et réfection de toitures) sans création de logement supplémentaire ;
- l'adaptation ou la réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du niveau utile, y compris construction d'un étage) à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- le changement de destination des locaux ; on veillera alors, tout particulièrement à l'application des prescriptions et recommandations du paragraphe 4.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques ;
- et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la cote de référence) :
- l'extension des bâtiments « d'activité » dans la limite de 20% de l'emprise au sol à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;
- l'extension des autres constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sans création de logement supplémentaire et à condition de ne pas avoir à bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;
- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des

personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de construction) ;

- les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination.

5 – Toutefois

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6- En bordure des cours d'eau :

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 8 mètres (emprise totale de la voie).

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 - Eaux usées -

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Déchets -

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation soit d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, soit disposer de bacs enterrés ou semi-enterrés.

5 - Autres réseaux -

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant.

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

Dans la bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les clôtures seront implantées à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

1 - Dans la bande des 15 mètres de profondeur à partir de la marge de reculement ou de l'alignement de la voie :

a En limites latérales : les constructions seront implantées en limites latérales ou à 4 mètres au moins des limites.

b En limites séparatives arrières ou en limites latérales constituant une limite de zone :

- des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone .

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

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

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU,

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

2 – Au delà de la bande des 15 mètres à partir de l'alignement de la voie :

a Pour l'ensemble des limites séparatives : Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres.

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

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

- pour la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées en limite ou en retrait.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de deux mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UAi :

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Dans le secteur UAi :

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UAi :

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

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

Dans le secteur UAi:

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

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRi¹. Tout niveau de plancher inférieur à la cote de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...).

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

- Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

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

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés traditionnellement et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Tout matériau initialement destiné à être enduit ne sera en aucun cas laissé brut.

Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les peintures et les enduits seront de style régional.

Si elles sont peintes, les menuiseries extérieures le seront dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

¹ Pour l'application du présent règlement, un plan de masse cote NGF devra être effectué.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture.

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum.

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises.

Les tuiles ou ardoises peuvent être remplacées par des matériaux d'aspect similaire à partir du moment où ceux-ci s'intègrent harmonieusement au cadre paysager et architectural traditionnellement observé sur le territoire communal.

Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale.

Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli...).

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente du toit.

Les paraboles seront masquées.

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Hauteur :

Les murettes des clôtures seront obligatoires en façade. Elles auront une hauteur minimum de 60 cm et ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Couleur :

En harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de permis de construire.

Dans le secteur UAi:

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT -

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

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

- Habitations, hôtelune place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;
- Equipements culturels, sociaux, sportifsune place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets ;
- Commerces, bureaux.....une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets ;

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

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111.4 modifié par décret du 1^{ER} avril 1999).

Dans les lotissements, les groupes d'habitations (permis groupés), toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments et les habitations collectives, il sera prévu un parking visiteurs à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Les places ainsi déterminées peuvent être créées en dehors de l'unité foncière, objet de la construction si le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants des immeubles est prévu à proximité immédiate et dans le cadre d'un aménagement global du secteur. Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

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

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

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

Il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour toutes opérations d'urbanisation (lotissement, toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'un groupe d'habitations, il est exigé au moins 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres non privatifs.

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UA i :

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Néant.

CHAPITRE U - DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation.

Zone comprenant les extensions dans la continuité du tissu urbain existant.

Il est distingué :

- un secteur UB i- correspondant aux zones inondables de l'OUSSE, de l'ARRIOU MERDE et de l'ARRIOU. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations agricoles à usage d'élevage,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées qui produisent ou stockent des produits dangereux,
- les installations et travaux divers tels que :
 - o les parcs d'attractions,
 - o les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
 - o les aires de stockage des véhicules non soumises au régime des installations classées,
 - o les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
 - o les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

2- Dans les zones jaune, et orange du secteur UBi, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UB 2 §4 ci-dessous, sont interdites.

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

1 - Rappels -

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage.....);
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation.

3 - Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les zones jaune, et orange du secteur UBi :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles et collectives, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, les installations agricoles qui ne constituent pas de bâtiment d'élevage ;
- Les lotissements et les groupes d'habitations (permis groupés) ;
- Les installations classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux ;
- Les installations et travaux divers tels que :
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

4 Dans les zones jaune, et orange du secteur UBi ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol ci-après :

- A condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,
 - à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :
 - à condition de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :
 - de ne pas conduire à une augmentation notable de la population :
- les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque (une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée) ;
 - tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondations ;
 - les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagements internes, traitements de façades et réfection de toitures) sans création de logement supplémentaire ;
 - l'adaptation ou la réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du niveau utile, y compris construction d'un étage) à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - le changement de destination des locaux ; on veillera alors, tout particulièrement à l'application des prescriptions et recommandations du paragraphe 4.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques ;
- et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la cote de référence) :
- l'extension des bâtiments « d'activité » dans la limite de 20% de l'emprise au sol à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;
 - l'extension des autres constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sans création de logement supplémentaire et à condition de ne pas avoir à bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;
 - la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de construction) ;

- les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination.

5 – Toutefois

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6- En bordure des cours d'eau :

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 8 mètres (emprise totale de la voie).

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 - Eaux usées -

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de

l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Déchets -

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation soit d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, soit disposer de bacs enterrés ou semi-enterrés.

5 - Autres réseaux -

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

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant.

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

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

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme, et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives sur une longueur de 8 m maximum, soit à une distance minimale de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative.

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

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

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.
- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UB 8.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées en limite ou en retrait.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de deux mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UBi :

L'emprise au sol est limitée à 30%.

Pour les constructions dont la destination est autre que l'habitation, l'emprise au sol est fixée à 50%.

Dans le secteur UBi :

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UBi :

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

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

Dans le secteur UBi:

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

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRi². Tout niveau de plancher inférieur à la cote de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...).

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

- Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

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

² Pour l'application du présent règlement, un plan de masse cote NGF devra être effectué.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés traditionnellement et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Tout matériau initialement destiné à être enduit ne sera en aucun cas laissé brut.

Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les peintures et les enduits seront de style régional.

Si elles sont peintes, les menuiseries extérieures le seront dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture.

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum.

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises.

Les tuiles ou ardoises peuvent être remplacées par des matériaux d'aspect similaire à partir du moment où ceux-ci s'intègrent harmonieusement au cadre paysager et architectural traditionnellement observé sur le territoire communal

Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale.

Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli ...).

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente du toit.

Les paraboles seront masquées.

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Hauteur :

Les murettes des clôtures seront obligatoires en façade. Elles auront une hauteur minimum de 60 cm et ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Couleur :

En harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de permis de construire.

Dans le secteur UBi:

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT -

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

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

- Habitations, hôtelune place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;
- Equipements culturels, sociaux,.....une place pour 30 m² sportifs de plancher hors oeuvre nets
- Commerces, bureaux.....une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets

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

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111.4 modifié par décret du 1^{ER} avril 1999).

Dans les lotissements, les groupes d'habitations (permis groupés), toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments et les habitations collectives, il sera prévu un parking visiteurs à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

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

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

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

Il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour toutes opérations d'urbanisation (lotissement, toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'un groupe d'habitations, il est exigé au moins 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres non privatifs.

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UBi :

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE UE- DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE

UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

La zone UE est une zone principalement destinée aux ouvrages et installations d'intérêt général et leurs annexes (équipements de superstructures, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, loisirs,....).

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UE 2 sont interdites

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

1 - Rappels -

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2 - Dans l'ensemble de la zone ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage.....) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;

- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation ;
- les modes nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs (équipements de superstructures, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, loisirs,...) ; l'ouvrage ou l'installation doit avoir une fonction collective, mais le maître d'ouvrage n'est pas forcément une collectivité publique ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination ;
- les installations et travaux divers tels que :
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

5 – Toutefois :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

7 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. (cf. les orientations d'aménagement et « le schéma de principe de voirie » inscrit sur le document graphique du PLU)

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 la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 - Eaux usées -

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Déchets -

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation soit d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, soit disposer de bacs enterrés ou semi-enterrés.

5 - Autres réseaux -

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies. Pour les autres, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 mètres de plate-forme, et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, et notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative.

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

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

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU,

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL -

Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

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

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

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

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour d'approbation du PLU.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR -

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

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés traditionnellement et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Tout matériau initialement destiné à être enduit ne sera en aucun cas laissé brut.

Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les peintures et les enduits seront de style régional.

Si elles sont peintes, les menuiseries extérieures le seront dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture.]

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum.

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises.

Les tuiles ou ardoises peuvent être remplacées par des matériaux d'aspect similaire à partir du moment où ceux-ci s'intègrent harmonieusement au cadre paysager et architectural traditionnellement observé sur le territoire communal

Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale.

Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli ...).

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente du toit.

Les paraboles seront masquées.

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Hauteur :

Les murettes des clôtures seront obligatoires en façade. Elles auront une hauteur minimum de 60 cm et ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Couleur :

En harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT -

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

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

- habitations,.....une place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;
- équipements culturels, sociaux, sportifs.....une place pour 30 m² de plancher hors œuvre nets;

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

Le garage des deux-roues (vélos, motos,...) doit être prévu dans des conditions satisfaisantes pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

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

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

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées.

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

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

CHAPITRE UY - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE
UY

CARACTERE DE LA ZONE UY :

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

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 - Rappel -

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UY 2 sont interdites.

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

1 - Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

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

2 - Dans l'ensemble de la zone ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

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

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.... ;
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation ;
- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ;
- les lotissements à usage d'activité ;
- la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU dans la limite de 20 % de la surface hors oeuvre brute sans changement de destination ;
- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations, à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'exploitation ;
- les installations classées ;
- l'extension mesurée des habitations existantes ;
- les installations et travaux divers tels que :
 - . les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - . les affouillements et exhaussements des sols ;
 - . les travaux relevant de l'article L.442-2 (éléments de paysage identifiés) ;
 - . les dépôts de véhicules (neufs, ou d'occasion).

5 – Toutefois

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

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

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 8 mètres.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 - Eaux usées -

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Déchets -

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'activités auront l'obligation soit d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, soit disposer de bacs enterrés ou semi-enterrés.

5 - Autres réseaux -

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant.

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

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

Tout bâtiment sera implanté à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la route nationale.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 mètres de plate forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de la date de l'approbation du présent PLU ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.

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

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 mètres ($L = H - 5$) et de 3 mètres ($L = H - 3$) quand la limite séparative constitue une limite de zone.

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

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

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir ne peut être supérieure à la distance (D) horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H < \text{ou} = D$).

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

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

Toutefois, des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR -

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

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

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

Les façades :

Toute utilisation de couleur vive que ce soit pour le revêtement de façade, les menuiseries ou tout autre élément visible est interdite. Toutefois, l'utilisation d'autres couleurs en demi-teintes peut être admise.

La hauteur des acrotères est limitée à 40 cm.

Les toitures:

Pour les bâtiments qui ne sont pas destinés à l'habitation, la couleur de la toiture ira du gris clair au gris anthracite.

Les clôtures:

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Chaque fois que possible, il sera préférable d'éviter de clôturer les espaces privés.

Hauteur:

En aucun cas la hauteur totale de la clôture par rapport au sol pourra être supérieure à 1,60m. Une dérogation exceptionnelle pourra être accordée sur justifications avec une limite maximale de 2 m.

Aspect extérieur : le bois sera utilisé dans sa couleur naturelle ou teinté de couleur verte tandis que tout grillage métallique sera peint ou plastifié de couleur verte.

Les enseignes:

Elles ne dépasseront pas des façades sur lesquelles elles auront été implantées. De même, une façade ne pourra pas être rehaussée dans le seul but de permettre un dépassement du volume du bâtiment par l'enseigne en question.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT -

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

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

- habitations, hôtelsune place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel et de deux places pour plus de 80m² de SHON ;
- commerces, bureaux.....une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets ; avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau
- entrepôts, usines, etc.....une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

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

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

Dans les lotissements à usage d'activités, le stationnement peut être réalisé à l'extérieur des lots dans les parties communes, sous réserve de respecter les règles ci-dessus.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

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

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

Les espaces libres communs intéressent les espaces libres de toute construction, de toute voirie et de stationnement.

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

Pour les locaux à usage principal de bureaux, la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Espaces verts:

Il est exigé au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres, ce pourcentage minimum étant traité en espaces vert paysagers.

Il est demandé de planter un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces verts. La surface d'espaces verts considérée est limitée aux 10% obligatoires. Ces arbres seront implantés en fond de parcelle. Ils seront choisis dans la palette des essences indigènes ou familières des paysages locaux.

Tout espace non affecté à l'emprise de la construction ou des équipements, au déplacement ou au stationnement des véhicules ou des personnes sera traité de manière paysagère ou au moins engazonnée.

Il est demandé de clôturer toute zone affectée au stockage de matériaux ou de matériel par une haie champêtre à base d'essences locales.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Aires de stationnement:

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

Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre à moyenne tige tous les quatre emplacements, assurant l'ombrage de l'aire de stationnement.

Ces arbres seront protégés mécaniquement contre les chocs des véhicules. Ils seront choisis dans la palette des essences indigènes ou familières des paysages locaux (exemple: bouleaux, érables, frênes aulnes, ...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES
A URBANISER

CHAPITRE AU - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, et certaines activités. Il peut être fixé l'ordre d'ouverture de l'urbanisation dans l'esprit de la progressivité du développement urbain et de la gestion économe de l'espace.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire :

- soit après la réalisation programmée des équipements, notamment d'infrastructure (système d'assainissement adapté, ouvrage de gestion des eaux pluviales, équipement voirie, réseaux,...), nécessaires ;
- soit par la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles.....).

Il est distingué :

- un secteur 1AUa qui devra être desservi par le réseau d'assainissement collectif ;
- un secteur 1AUb correspondant au secteur situé le long du chemin HENRI IV.

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

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

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations agricoles à usage d'élevage,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées qui produisent ou stockent des produits dangereux,
- les installations et travaux divers tels que :
 - o les parcs d'attractions,
 - o les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
 - o les aires de stockage des véhicules non soumises au régime des installations classées,
 - o les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
 - o les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

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

1 - Rappels -

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

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

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation.
- Les constructions à usage d'habitations individuelles et collectives, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, les installations agricoles qui ne constituent pas de bâtiment d'élevage ;
- Les lotissements et les groupes d'habitations (permis groupés) ;
- Les installations classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux ;
- Les installations et travaux divers tels que :
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

5 – Toutefois

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6- En bordure des cours d'eau :

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

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

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 8 mètres (emprise totale de la voie).

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Dans le secteur 1AUb :

Les accès se feront conformément aux indications du plan de masse. (cf. « orientations d'aménagement 3 »)

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 - Eaux usées -

Dans le secteur 1AUa:

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

Dans le secteur 1AUb :

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du présent règlement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

La restitution à la parcelle ou à l'opération d'un rejet d'eaux pluviales doit être inférieur ou égal à celui avant urbanisation estimé de 3 à 10 l / s/ha selon la pente et la couverture végétale.

4 - Déchets -

Concernant la collecte sélective des ordures ménagères, les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation soit d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, soit disposer de bacs enterrés ou semi-enterrés.

5 - Autres réseaux -

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

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Dans le secteur 1AUa :

Néant.

Dans le secteur 1AUb :

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles, si elles ont une superficie minimum de 1500m² par logement.

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

La marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme, et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Le long du chemin HENRI IV : I

- la marge de reculement est de 0 mètre ou 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ;

- l'implantation des constructions se fera perpendiculairement à la voie hormis pour la zone Sud-Ouest. (cf. plan de masse « orientations d'aménagement 3 »)

- les volumétries des futures constructions prendront en considération le relief.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives sur une longueur de 8 m maximum, soit à une distance minimale de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 3 mètres à partir de la limite séparative.

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

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

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.
- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 1AU 8.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées en limite ou en retrait.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de deux mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol est limitée à 30%.

Pour les constructions dont la destination est autre que l'habitation, l'emprise au sol est fixée à 50%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans le secteur 1AUa:

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

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau (R).

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

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

- Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

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

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés traditionnellement et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Tout matériau initialement destiné à être enduit ne sera en aucun cas laissé brut.

Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les peintures et les enduits seront de style régional.

Si elles sont peintes, les menuiseries extérieures le seront dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture.

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum.

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises.

Les tuiles ou ardoises peuvent être remplacées par des matériaux d'aspect similaire à partir du moment où ceux-ci s'intègrent harmonieusement au cadre paysager et architectural traditionnellement observé sur le territoire communal

Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale.

Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli ...).

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente du toit.

Les paraboles seront masquées.

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUb :

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Hauteur :

Les murettes des clôtures seront obligatoires en façade. Elles auront une hauteur minimum de 60 cm et ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Couleur :

En harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de permis de construire.

Dans le secteur 1AUb :

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Les clôtures doivent être constituées de haies vives. La végétation doit alors dissimuler le grillage à la vue.

Les haies ne dépasseront pas 1,30 mètre en façade.

Les murettes ne dépasseront pas 0,30 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

(cf. plan de masse « orientations d'aménagement 3 »)

Les portails seront réalisés en harmonie avec les façades. Seuls la maçonnerie enduite, la pierre, les galets, l'ardoise, le bois et le fer forgé seront autorisés.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT -

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

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

- Habitations, hôtelune place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;
- Equipements culturels, sociaux, sportifsune place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets
- Commerces, bureaux.....une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets

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

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111.4 modifié par décret du 1^{ER} avril 1999).

Dans les lotissements, les groupes d'habitations (permis groupés), toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments et les habitations collectives, il sera prévu un parking visiteurs à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

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

Il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour toutes opérations d'urbanisation (lotissement, toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments , ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'un groupe d'habitations, il est exigé au moins 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres non privatifs.

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1AUb :

Dans les divisions foncières, sur chacune des nouvelles unités foncières, les arbres plantés comprendront des essences locales (châtaigniers, chênes, noisetiers...).

Les arbustes de type thuya ou sapinette seront interdits dans les haies en façade ou en limites de propriété.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Dans le secteur 1AUa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Dans le secteur 1AUb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

Dans l'ensemble de la zone :

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE AU - DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA 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 Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2AU 2 ci-dessous, sont interdites.

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

1 - Rappels -

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage.....) ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation ;
- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole en dehors des élevages.

- La restauration et l'extension des constructions existantes au jour de la publication dans la limite de 20 % de la surface hors oeuvre brute sans changement de destination ;
- La restauration et l'extension mesurée (10%), avec éventuellement changement de destination, des constructions appartenant à des corps de fermes anciens et traditionnels existants au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans le but de préserver un patrimoine architectural rural de qualité ;
- Les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination ;
- Les installations et travaux divers tels que :
 - o Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ,
 - o Les travaux relevant de l'article L.442-2 (éléments de paysage identifiés).

3 - Toutefois :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

4 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 - Eaux usées -

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

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

La marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme, et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives sur une longueur de 8 m maximum, soit à une distance minimale de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative.

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

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées en limite ou en retrait.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de deux mètres.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol est limitée à 30%.

Pour les constructions dont la destination est autre que l'habitation, l'emprise au sol est fixée à 50%.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

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

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

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

- Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR -

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

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés traditionnellement et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Tout matériau initialement destiné à être enduit ne sera en aucun cas laissé brut.

Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les peintures et les enduits seront de style régional.

Si elles sont peintes, les menuiseries extérieures le seront dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture.

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum.

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises.

Les tuiles ou ardoises peuvent être remplacées par des matériaux d'aspect similaire à partir du moment où ceux-ci s'intègrent harmonieusement au cadre paysager et architectural traditionnellement observé sur le territoire communal

Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale.

Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli ...).

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente du toit.

Les paraboles seront masquées.

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Hauteur :

Les murettes des clôtures seront obligatoires en façade. Elles auront une hauteur minimum de 60 cm et ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Couleur :

En harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de permis de construire.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT -

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

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

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

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Néant.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE A - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

- un secteur Ai- correspondant aux zones inondables de l'OUSSE, de l'ARRIOU MERDÈ et de l'ARRIOU. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 - Rappel -

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2 ci-dessous, sont interdites.

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

1 - Rappels -

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les zones jaune, et orange du secteur Ai :

- Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques:
 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage....) ;
 - Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- Si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, électricité, voirie) et de superstructure :
 - sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général et leurs annexes, ces vocables désignant des opérations qui satisfont aux conditions suivantes :
 - ⇒ l'ouvrage ou l'installation doit avoir une fonction collective,
 - ⇒ le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées à l'activité agricole, notamment :
 - . celles répondant à l'article L. 722-1 du Code Rural et au décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole ;

. les habitations des exploitants agricoles et les annexes de ces habitations, s'il y a (les trois conditions suivantes sont cumulatives) :

- proximité immédiate des terres et des bâtiments agricoles (rayon de 50 mètres autour de ces bâtiments à moins d'une impossibilité technique dûment démontrée),
- existence d'une activité agricole effective et directe du demandeur, nécessitant une présence sur place de celui-ci,
- existence de terres, de bâtiments agricoles, de cheptel et de matériel.

. les bâtiments agricoles (existence effective d'une activité agricole et de bâtiment adapté à cette activité) ;

. Les installations agricoles classées ;

. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation sans changement de destination ;

. Les installations et travaux divers tels que:

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ,
- Les travaux relevant de l'article L.442-2 (éléments de paysage identifiés).

3 Dans les zones jaune, et orange du secteur Ai ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol ci-après :

- A condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,
- à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :
- à condition de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :
- de ne pas conduire à une augmentation notable de la population :

- les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque (une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée) ;

- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondations ;

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;

- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;

- les aires de stationnement ouvertes au public ;

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitements de façades et réfection de toitures) sans création de logement supplémentaire ;

- l'adaptation ou la réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du niveau utile, y compris construction d'un étage) à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

- le changement de destination des locaux ; on veillera alors, tout particulièrement à l'application des prescriptions et recommandations du paragraphe 4.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques ;

- et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la cote de référence) :

- l'extension des bâtiments « d'activité » dans la limite de 20% de l'emprise au sol à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;

- l'extension des autres constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sans création de logement supplémentaire et à condition de ne pas avoir à bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;

- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de construction) ;

- les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination.

4 – Toutefois

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

5- En bordure des cours d'eau :

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

Les voies (chemins ruraux) repérées au document graphique doivent être préservées.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 - Eaux usées -

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 mètres de plate-forme, et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives sur une longueur de 8 m maximum, soit à une distance minimale de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative.

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

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

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées en limite ou en retrait.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de deux mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

Néant.

Dans le secteur Ai :

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

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

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

Dans le secteur Ai:

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

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRI³. Tout niveau de plancher inférieur à la cote de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...).

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

Dans l'ensemble de la zone :

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

³ Pour l'application du présent règlement, un plan de masse cote NGF devra être effectué.

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

- Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

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

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés traditionnellement et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Tout matériau initialement destiné à être enduit ne sera en aucun cas laissé brut.

Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les peintures et les enduits seront de style régional.

Si elles sont peintes, les menuiseries extérieures le seront dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture.

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum.

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises.

Les tuiles ou ardoises peuvent être remplacées par des matériaux d'aspect similaire à partir du moment où ceux-ci s'intègrent harmonieusement au cadre paysager et architectural traditionnellement observé sur le territoire communal

Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale.

Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli ...).

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente du toit.

Les paraboles seront masquées.

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Hauteur :

Les murettes des clôtures seront obligatoires en façade. Elles auront une hauteur minimum de 60 cm et ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Couleur :

En harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de permis de construire.

Dans le secteur Ai:

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

ARTICLE A 12 - 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 ET PLANTATIONS -

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

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans le secteur A i :

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL-

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Néant.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES
NATURELLES

CHAPITRE N - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Il est distingué :

- un secteur Nh correspondant à des espaces bâtis localisés en dehors des principales zones urbaines agglomérées.

Ce sont des secteurs restreints (en taille et capacité d'accueil) pouvant accueillir quelques constructions nouvelles, pour compléter des espaces bâtis existants à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- un secteur Ni- correspondant aux zones inondables de l'OUSSE, de l'ARRIOU MERDE et de l'ARRIOU. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.

- un secteur NI correspondant aux activités de loisirs et de plein air (terrain de sports, ...), aux terrains de camping et de caravanes, aux parcs résidentiels de loisirs.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 - Rappel -

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2 ci-dessous, sont interdites.

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

1 - Rappels -

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les zones jaune, et orange du secteur Ni :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage, pylônes.....) ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- Sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général et leurs annexes, ces vocables désignant des opérations qui satisfont aux conditions suivantes :
 - ⇒ l'ouvrage ou l'installation doit avoir une fonction collective,
 - ⇒ le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation ;
- La restauration et l'extension des constructions existantes au jour de la publication dans la limite de 30 % de la surface hors oeuvre brute sans changement de destination ;
- La restauration et l'extension mesurée (10% de la SHOB), avec éventuellement changement de destination, des constructions appartenant à des corps de fermes

anciens et traditionnels existants au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans le but de préserver un patrimoine architectural rural de qualité ;

- Les annexes (garage, abris de jardin, piscines ...) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination ;
- L'extension des bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas générer un accroissement des nuisances ;
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- Les installations et travaux divers tels que :
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o les travaux relevant de l'article L.442-2 (éléments de paysage identifiés).

Dans le secteur Nh :

A condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes, aux biens et aux éléments naturels et de rester compatible avec le maintien du caractère de la zone, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, les installations agricoles qui ne constituent pas de bâtiment d'élevage ;
- La restauration, l'extension et le changement de destination des constructions existantes pour une vocation d'habitat ;
- L'extension des bâtiments d'activités existants dans le respect des autres règles et dans la mesure où des dispositions satisfaisantes d'isolement, de protection de l'environnement peuvent être adoptées et que l'aspect et le volume des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le secteur NI :

- les terrains de camping, de caravanes, les habitations légères de loisirs;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les équipements sportifs ;
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol liés et nécessaires aux activités équestres, sportives et de plein air.

3 Dans les zones jaune, et orange du secteur Ni ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol ci-après :

- A condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,

- à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :
- à condition de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :
- de ne pas conduire à une augmentation notable de la population :
 - les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque (une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée) ;
 - tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondations ;
 - les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitements de façades et réfection de toitures) sans création de logement supplémentaire ;
 - l'adaptation ou la réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du niveau utile, y compris construction d'un étage) à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - le changement de destination des locaux ; on veillera alors, tout particulièrement à l'application des prescriptions et recommandations du paragraphe 4.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques ;
- et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la cote de référence) :
 - l'extension des bâtiments « d'activité » dans la limite de 20% de l'emprise au sol à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;
 - l'extension des autres constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sans création de logement supplémentaire et à condition de ne pas avoir à bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;
 - la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de construction) ;
 - les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination.

5 – Toutefois, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6- En bordure des cours d'eau :

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

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

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

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

Les voies (chemins ruraux) repérées au document graphique doivent être préservées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

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

2 – Eaux usées –

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, dans un puisard ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur Nh:

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles, si elles ont une superficie minimum de 1500m² par logement.

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

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

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 mètres de plate-forme, et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives sur une longueur de 8 m maximum, soit à une distance minimale de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative.

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

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

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines. Elles seront implantées en limite ou en retrait.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de deux mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs Ni et Nh :

Néant.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol est limitée à 30%.

Pour les constructions dont la destination est autre que l'habitation, l'emprise au sol est fixée à 50%.

Dans le secteur Ni :

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs Nh et Ni :

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

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

Dans le secteur Nh:

La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau (R).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1,5 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Dans le secteur Ni:

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

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRI⁴. Tout niveau de plancher inférieur à la cote de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...).

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

- Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

⁴ Pour l'application du présent règlement, un plan de masse cote NGF devra être effectué.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

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

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés traditionnellement et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Tout matériau initialement destiné à être enduit ne sera en aucun cas laissé brut.

Façades :

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les peintures et les enduits seront de style régional.

Si elles sont peintes, les menuiseries extérieures le seront dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture.

Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum.

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises.

Les tuiles ou ardoises peuvent être remplacées par des matériaux d'aspect similaire à partir du moment où ceux-ci s'intègrent harmonieusement au cadre paysager et architectural traditionnellement observé sur le territoire communal

Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale.

Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli, brun vieilli ...).

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente du toit.

Les paraboles seront masquées.

Clôtures :

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

pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Hauteur :

Les murettes des clôtures seront obligatoires en façade. Elles auront une hauteur minimum de 60 cm et ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Couleur :

En harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de permis de construire.

Dans le secteur Ni:

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT -

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

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

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

- Habitationsune place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets.

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans le secteur Nh:

Dans les divisions foncières, sur chacune des nouvelles unités foncières, les arbres plantés comprendront des essences locales (châtaigniers, chênes, noisetiers...).

Dans le secteur Ni :

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL-

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Nh :

Néant.

Dans le secteur Nh :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

Dans l'ensemble de la zone :

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

