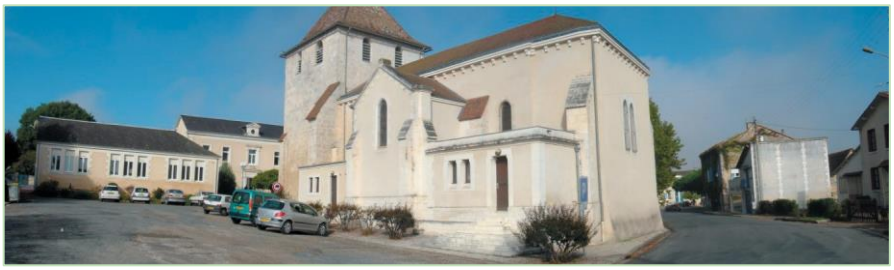
PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET



4 - RÉGLEMENT : PIÈCES ECRITES

Révision prescrite le	Projet de PLU arrêté le	PLU approuvé le
09/07/2004	15/12/2008	20/10/2011
Révision allégée n°1	Modification n°1	Modification n°2
En cours	Approuvée	21/09/2023
Déclaration de projet n°1 approuvée le		
14/12/2023		

Vu pour être annexé le .....

Le Maire,

Agence **UrbAm**
urbanistes qualifiés par l'OPQU
certificatts n°553 et 559
7 avenue Georges Brassens 33 240 PEUJARD

Guillaume MAZOUAUD
Géomètre-Expert
42 rue Foch
24700 MONTPON MENESTEROL
Tél.: 05.53.80.23.64
Fax.: 05.53.80.59.22
e-mail : cabgeo-montpon@orange.fr

VERDI

SOMMAIRE

Source : règlement type DDE 24

NOTICE D'UTILISATION 2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7
ZONE UA 8
ZONE UB 15
ZONE UC 22
ZONE UE 28
ZONE UY 34
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 40
ZONE 1AU 41
ZONE 2AU 48
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 53
ZONE A 54
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 60
ZONE N 61

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,

- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - **Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur** (désigné par des lettres UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 2AU, A, et N).

2 - **Rechercher dans le règlement** les dispositions relatives aux zones :

- UA,
- UB,
- UC,
- UE
- UY,
- 1AU,
- 2AU,
- A,
- N.

3 - **Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles** qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- **Article 3** : Accès et voirie
- **Article 4** : Desserte par les réseaux

- **Article 5** : Caractéristiques des terrains
- **Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : Emprise au sol
- **Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** : Aspect extérieur
- **Article 12** : Stationnement
- **Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- **Article 14** : Coefficient d'Occupation du Sol.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en **annexe** ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.
- Le **Rapport de Présentation** qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le plan de **Zonage du P.L.U.** (« Règlement : Pièces Graphiques ») lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, …
- L'annexe « **Servitudes d'Utilité Publique** » pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "**Assainissement et Eau potable**" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des **articles L.123.1 et R.123.9** du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET** .

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions du code de l'environnement et notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale d'un projet sur les sites Natura 2000.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L 311-5).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ **Les zones urbaines dites « zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°**/ Les zones agricoles dites « zones A »** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ **Les zones de richesses naturelles et forestières dites « zones N »** à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage : d'habitation, d'équipement collectif, hôtelier, de commerce, industriel, artisanal, de bureaux et de service, d'entrepôts, agricole, de stationnement, d'annexes, de piscines, de clôtures, les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers : parcs d'attractions ouverts au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
- les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services correspondant au bourg centre. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - agricole,
   - industriel.

b) Les constructions et installations liées aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

c) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de stationnement de caravanes.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.
   - les parcs d'attraction ouverts au public.

f) Les dépôts de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, sont autorisées, sous les conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour le voisinage existant à proximité.

b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, sur la même unité foncière et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 100 m² de SHOB.

c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour les usagers de la route (piétons, cyclistes et véhicules).

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone, ou à nécessaires des fouilles archéologiques.

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

g) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques, si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, services incendie, centres hospitaliers…).

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

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

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

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

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2. Assainissement :

- Eaux Usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et, éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'assainissement collectif concerne le centre bourg, hormis le tiers est situé le long de la RD6089.

- Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3. Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

1. Par rapport à la R.D. 6089 R.D. 13 :

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

Seuls les balcons inclus dans le volume du bâtiment sont autorisés en façade de la R.D. 6089 et R.D. 13.

2. Par rapport à toutes les autres voies dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

- Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, rappelé à l'article UA 11 ci après :
    - Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
    - Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.
    - Lorsque le mode d'implantation imposé est l'alignement, la continuité du bâti peut être assurée également par un mur, existant ou à créer, ou par un élément d'architecture, pourvu que la volumétrie générale soit préservée. La construction principale peut alors être implantée librement par rapport à l'alignement.

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

1. Implantations par rapport aux limites latérales touchant à une voie :

a) dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou du retrait envisagé à l'article UA 6

- Si la façade sur rue est inférieure ou égale à 8 mètres, la construction sera obligatoirement édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

- Si la façade sur rue est supérieure à 8 mètres, la construction pourra être contiguë à une seule limite séparative à condition de respecter un recul au moins égal à 6 mètres par rapport à l'autre limite.

b) au – delà de la bande de 15 mètres de profondeur et dans les cas définis à l'article UA 6 alinéa 2
A l'exception des bâtiments construits sur un seul niveau de plancher qui peuvent être implantés en limites, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2. <u>Implantations par rapport aux limites de fond de parcelle :</u>

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur, mesurée à l'égoût du toit, des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées et en aucun cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

REGLE

1. <u>Hauteur Absolue</u>

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 1 étage droit sur le rez-de-chaussée, sans dépasser 6 mètres.

2. <u>Hauteur Relative</u>

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux édifices publics.

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

Les façades

Les façades en pierre de taille ou en moellons seront conservées.

Les teintes utilisées doivent être très proches de la pierre dans ses nuances allant du gris ocré au sable jaune.

Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales et s'inspireront des autres percements anciens visibles sur ce bâtiment (encadrement, absence d'appui...).

Les couvertures

Les couvertures seront en matériau traditionnel de type canal, romane, ou similaire. Toutefois, dans le cas d'édifice des XIX^{eme}-XX^{eme} siècles couverts en ardoises, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce mode de couvrement devra être conservé.

La couverture sera à deux pentes, sans croupes. Les tuiles utilisées sont de type canal, romane-canal ou double-canal.

Les enduits et les fenêtres reprennent les teintes définies ci-dessus pour le bâti ancien, toutefois, il peut s'agir d'enduits « tout-prêts » et de fenêtres en matériaux de synthèse ou en aluminium laqué.

Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux **constructions contemporaines** dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents.

Les matériaux contemporains en façades seront acceptés de même que les formes architecturales autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel : grandes baies vitrées, toitures-terrasses ou en métal, bardages de façade...

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Les clôtures

Les clôtures anciennes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres de taille ou enduites « à pierre vue ».

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur enduit ton pierre. Il s'agit :

- soit d'un mur bas, d**e 1,00 m** de haut, surmonté d'une grille peinte dans un ton foncé,
- soit d'un mur de **1,80 m** mètres de haut.

Dans tous les cas, le sommet du mur sera constitué par une bordure de pierre de 10 à 20 cm d'épaisseur.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

Les clôtures secondaires ou sur limites séparatives seront constituées de haies végétales d'essences locales et diverses.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les bâtiments précaires sont formellement interdits.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation principalement résidentielle assez dense correspondant à l'extension du bourg.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.
Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a). Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel.

b) Les constructions et installations liées aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

c) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de stationnement de caravanes.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

f) Les dépôts de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, sont autorisées, sous conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour le voisinage existant à proximité.

b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, sur la même unité foncière et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 300 m² de SHOB.

c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour les usagers de la route (piétons, cyclistes et véhicules).

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

g) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques, si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, services incendie, centres hospitaliers,…).

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

VOIRIE

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).
Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.
Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ASSAINISSEMENT

1. **Eaux Usées :**

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

2. Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol, ….) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

1) Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 10 m par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier ou à créer,
- 20 m par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

1) Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit pourront être implantés en limites séparatives.

2) <u>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</u>

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière située en zone UB.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) <u>Définition</u>

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) <u>Règle</u>

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.
Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- des reconstructions, des extensions ou des aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

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

Les façades

Les façades en pierre de taille ou en moellons seront conservées.

Les teintes utilisées doivent être très proches de la pierre dans ses nuances allant du gris ocré au sable jaune.

Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales et s'inspireront des autres percements anciens visibles sur ce bâtiment (encadrement, absence d'appui...).

Les couvertures

Les couvertures seront en matériau traditionnel de type canal, romane, ou similaire. Toutefois, dans le cas d'édifice des XIX^{eme}-XX^{eme} siècles couverts en ardoises, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce mode de couvrement devra être conservé.

La couverture sera à deux pentes, sans croupes. Les tuiles utilisées sont de type canal, romane-canal ou double-canal.

Les percements sont tous de proportions verticales selon un rapport minimal hauteur = 1,3 fois la largeur.

Les enduits et les fenêtres reprennent les teintes définies ci-dessus pour le bâti ancien, toutefois, il peut s'agir d'enduits « tout-prêts » et de fenêtres en matériaux de synthèse ou en aluminium laqué.

Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux **constructions contemporaines** dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents.

Les matériaux contemporains en façades seront acceptés de même que les formes architecturales autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel : grandes baies vitrées, toitures-terrasses ou en métal, bardages de façade...

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Les clôtures

Les clôtures anciennes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres de taille ou enduites « à pierre vue ».

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur enduit ton pierre. Il s'agit :

- soit d'un mur bas, de **1,00 m** de haut, surmonté d'une grille peinte dans un ton foncé,
- soit d'un mur de **1,80 m** mètres de haut.

Dans tous les cas, le sommet du mur sera constitué par une bordure de pierre de 10 à 20 cm d'épaisseur.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

Les clôtures secondaires ou sur limites séparatives seront constituées de haies végétales d'essences locales et diverses.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les bâtiments précaires sont formellement interdits.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage artisanal et de bureaux** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces et d'hébergement hôtelier** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R. D. 6089, doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représentées au moins 10 m² par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à **0,4**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux en rupture avec le bourg.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.
Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone concerne les secteurs de *Champaubier, Ferrachapt est* et *le Mas*.

ARTICLE UC 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - industriel ;
   - agricole, hormis celles prévues à l'article UC2.

b) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de stationnement de caravanes.

c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.
   - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UC 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement, et la protection sonore par rapport à l'environnement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone, ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions, adaptées au cas par cas :

a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.

b) Les hangars de stockage du matériel agricole.

c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.

d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) Les annexes et abris de jardin dès lors qu'ils sont liés à une construction d'habitation existante dans la zone.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

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

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ASSAINISSEMENT

1. **Eaux usées**

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis, sous réserve d'acceptation du gestionnaire de la voirie concernée.

RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière, dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,...), permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **10 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **7 m** par rapport à l'axe ou à **3 m** au moins de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder :

- **50%** de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement,
- **30%** de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Les constructions à usage d'**annexe**, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 3m50 de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions bioclimatiques sont autorisées, ainsi que la mise en place de panneaux solaires, avec implantation la moins visible possible.

Toitures

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits comprises entre 30% et 40%, sauf impossibilité technique liée aux extensions de bâtis existants. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal, romane ou similaire.

Matériaux apparents

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- matériaux non recouverts et fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings). Ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,40 m**. Ces murs pleins devront être de ton pierre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,10 m** rehaussé de grilles, grillages ou autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40 m.**

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage artisanal et de bureaux** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces et d'hébergement hôtelier** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à **0,20**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'équipements publics, touristiques, sportifs et de loisirs.

Cette zone concerne le secteur de *La Quoi*.

ARTICLE UE 0 – RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité de loisirs, de tourisme, sportive, ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité de la zone,

b) la restauration et l'aménagement des constructions existantes,

c) l'extension des bâtiments existants,

d) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,

e) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,

f) les constructions nécessaires aux équipements collectifs, aux services publics ou d'intérêt collectif,

g) les aires de stationnement,

h) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc…), lorsqu'ils sont destinés à la création de plan d'eau d'agrément et lorsqu'ils sont destinés à la création de piscine d'une surface inférieure à 250 m²,

i) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,

j) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

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

1 – Voirie :

La desserte de la zone UE doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des bâtiments susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 8 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour.

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

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

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

3 – Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

4 – Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UE 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementées dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 10 mètres dans les cas particuliers, telle qu'une tour flanquant une maison périgourdine.

Elle n'est pas réglementée pour l'aménagement des bâtiments existants, ne respectant pas la règle édictée ci-dessus, à condition de ne pas modifier la toiture à la hausse.

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

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

2. Prescriptions particulières

a) Bâtiments à usage d'activité de loisirs, de tourisme, sportives et de plein-air ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

b) Constructions à usage d'habitation :

Les façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc… est interdit.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en bois, en maçonnerie, ou métallique.

Les matériaux apparents suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- tout matériau non revêtu d'un enduit.

c) Les clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,50 m.** Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m.**

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les équipements d'intérêt collectif, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

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

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

Non règlementé.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, de services, artisanal ou industriel.

Cette zone concerne les secteurs de *Bénévent* et l'usine Grégoire à *Plaisance*.

ARTICLE UY 0 – RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : industrielle, artisanale, commerciale ou de services, **ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,

b) les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,

c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 120 m² de S.H.O.N.,

d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,

e) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,

f) les affouillements et exhaussements du sol désignés par le code de l'urbanisme notamment, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc…), ou aux fouilles archéologiques,

g) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,

h) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et non liées à une activité sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

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

1 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2 – Voirie :

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 8 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

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

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol, ….) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à **10 mètres**, à défaut d'un alignement connu, la distance minimale par rapport à l'axe sera au moins égale à **14 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **75% de la superficie de l'unité d'implantation** située en en zone UY (50% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement : secteurs UY1-a).

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur maximale se mesure au faîtage de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

2. Prescriptions particulières

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc… ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc… est interdit.

b) Toiture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

- Pour les constructions à usage d'habitation : les clôtures devront être constituées d'un mur plein enduit n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et d'une hauteur totale maximale de 2,00 m. Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure : les clôtures devront être constituées d'un grillage rigide rectangulaire. Les murs pleins enduits sont autorisés mais ne doivent pas excéder 0,60 m de hauteur totale maximale.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux, industriel et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette de vente et/ou d'exposition
- Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre brute.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres doivent être plantés.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

d) Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 6 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone concerne les secteurs de *Tauzillade* et du *Bourg*.

ARTICLE 1AU 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1 - Les constructions, desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, suivantes : celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat (dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage) , de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2 - Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés : commerces, artisanat (dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage), services.

3 - A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions, et non soumises à autorisation,
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les clôtures.

4 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) et de superstructure, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc…), ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

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

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

a) Eaux Usées :

Dispositions générales applicables au secteur 1AU

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées en secteur 1AU

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Cas particulier du secteur de TAUZILLADE : ces dispositions, applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées, ne s'appliquent pas au secteur de TAUZILLADE. La réalisation de l'assainissement collectif est un préalable à son aménagement.

b) Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone

urbaine ou à urbaniser,, pente, nature du sol, ….) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

1) **Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :**

- 10 m par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier ou à créer,
- 5 m par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau,
- 20 m par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.

2) **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

1) **Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
Toutefois, les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit pourront être implantés en limites séparatives.

2) **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière d'implantation située en zone 1AU.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.

Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- des reconstructions, des extensions ou des aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions Particulières :

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les couleurs autorisées sont les tons « pierre de Gironde » ou sable.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m,** , soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m,** soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage artisanal et de bureaux** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces et d'hébergement hôtelier** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R. D. 6089, doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représentées au moins 10 m² par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,10.

Toutefois :

- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 et L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et d'être compatibles aux Orientations d'Aménagement, peuvent être admises :

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, ainsi que leurs annexes ou piscines.

3/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

4/ Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc…), ou aux fouilles archéologiques

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

1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

a. Eaux Usées :

Dispositions générales
Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées
A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

b. Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 2AU4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ….) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Dispositions applicables le long de la RD708 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :
Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD708.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public .*
- *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD936 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions Particulières :

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les couleurs autorisées sont les tons « pierre de Gironde » ou sable.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m,** , soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m,** soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

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

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

ARTICLE A 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2, R.421-12 et L.123-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 150 mètres des bâtiments agricoles, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

4/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

6/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, notamment lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

7/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

8/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

9/ l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

Par ailleurs dans les secteurs concernés par le PPRI (*joint en annexe du présent dossier*) :

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle,
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI de la rivière Isle.

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

ACCES

a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ASSAINISSEMENT

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (pente, nature du sol,….) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Le retrait minimum est de **20 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou lorsque l'alignement de la voie est défini, à **15 mètres** au moins dudit alignement

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Dispositions applicables le long de la RD 6089 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (…) »

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres, sauf pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, paragraphe 3, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à **6 mètres**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

REGLES

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure et de superstructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder ***7* mètres**.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées

Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Constructions à usage d'activité agricole

Concernant les bâtiments à usage agricole ainsi que ceux qui à usage industriel sont directement liés au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées aux paragraphes a et b ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiés par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Il est exigé que les toitures de ces bâtiments soient dans les tons ocres.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

Elle accueille par ailleurs un secteur « Np » de protection des milieux naturels de la vallée de l'Isle (Natura 2000 et partie de la ZNIEFF de type 2 et secteurs aux enjeux environnementaux importants), le secteur « Npv », zone destinée à la production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque et des ZNIEFF concernant les secteurs de landes boisées le secteur « Npv », zone destinée à la production d'énergie photovoltaïque.

ARTICLE N 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration, définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2, R.421-12 et L.123-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre paysager, la plantation d'arbres ou de haies est obligatoire et la coupe ou l'abattage d'arbres et de haies est interdite, conformément aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, exceptées celles prévues à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :

a. aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
b. à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

3/ Les abris pour animaux de moins de 20 mètres carré de Surface Hors Œuvre Brute.

4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a. La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
b. L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 60 m².
c. Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, etc.

En secteur Np, sont uniquement autorisées les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et ne conduise pas à des affouillements ou remaniements de terrain :

a. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
b. La restauration et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination desdits bâtiments.
c. Les abris pour animaux de moins de 20 mètres carré de surface de plancher.

En secteur Npv sont uniquement autorisées les constructions et installations désignées ci-après:

a. Les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au développement et au fonctionnement des énergies renouvelables solaires (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison le local de maintenance, etc.).
b. Les constructions, installations et équipements techniques considérés comme nécessaires à l'exploitation agricole, dont les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, en application de l'article L111-27 du code de l'urbanisme (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison, le local de maintenance, etc.)

Par ailleurs dans les secteurs concernés par le PPRI :

a. toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle,
b. toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI de la rivière Isle.

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

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

En secteur Npv : les voies d'accès relatives à la protection contre les incendies devront être placées à l'extérieur de la clôture d'enceinte du parc photovoltaïque et devront présenter une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

En secteur Npv, les réseaux d'électricité et de téléphone nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque seront à la charge du pétitionnaire. La hauteur maximale des câbles ne dépassera pas la hauteur des tables.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ….) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la construction existante la plus proche,
- soit en retrait de **15 mètres** au moins de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou lorsque l'alignement de la voie est défini, à **10 mètres** au moins dudit alignement.

Par ailleurs, l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dispositions applicables le long de la RD 6089 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (…) »

En secteur Npv : non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à **3 mètres.**

En secteur Npv : non réglementé.

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

Les bâtiments, non contigus, construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **6 mètres**.

En secteur Npv : non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

LES BATIMENTS ANNEXES doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m,** , soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m,** soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

En secteur Npv : les clôtures devront être perméables à la petite faune et positionnées à minimum 15m de la lisière boisée pour permettre une protection contre les incendies.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur Npv : non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

En secteur Npv :

- La préservation des haies et couverts arborés et arbustifs existants est favorisée lorsque cela n'est pas incompatible avec la faisabilité technique du projet ;
- La hauteur de la haie sera suffisante pour assurer un masque visuel.
- Une bande de roulement de 9m minimum doit séparer les installations photovoltaïques de la clôture. Une emprise de 15m entretenue est débroussaillée doit être conservée entre la clôture et les boisements adjacents au site d'implantation des panneaux.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.