COMMUNE DE LES CLUSES

REVISION DU POS EN PLU

REGLEMENT D'URBANISME



Avril 2011

MICHEL SALSAS

Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel SALSAS
143, avenue de la Côte radieuse
66100 Perpignan

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales applicables à toutes les zones

TITRE II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Zone UA

Zone UB

TITRE III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Zone 2AU

Zone 3AU

Zone 4AU

Zone 5AU

Zone 6AU

Zone 7AU

TITRE IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

Zone N

ANNEXE : schéma d'urbanisation 2AUb

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.) Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2.) Les articles L.111-7 à L.111-11 (sursis à statuer), L.442-1 et R.442-1 (lotissements), L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3.) Les servitudes d'utilité publiques représentées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.

4.) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant (s'il y a lieu) :
- les Z.A.C.,
- les Z.I.F.,
- les Z.A.D.,
- les secteurs sauvegardés,
- *les périmètres de restauration immobilière*,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- le SCOT

5.) La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de milieux de montagne (Articles L145-1à L145-13 et R.145-1 à R.145-10 du Code de l'urbanisme)

6.) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles non équipées.

1.) Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

a/ Les zones correspondant aux hameaux repérées par l'indice U.A. au plan.

b/ La zone correspondant à l'auberge repérée par l'indice U.B. au plan.

3.) Les zones à urbaniser à proximité desquelles se trouvent les voies publiques et réseaux

a/ Les zones à urbaniser repérées par les indices 1AU, 2AU, 3AU, 4AU

b/ Les zones d'urbanisation à terme repérées par les indices 5AU, 6AU et 7AU.

4.) Les zones agricoles, qui présentent un potentiel agronomique, biologique ou économique lié à l'agriculture. Elles sont repérées par l'indice A.

5.) Les zones de protection au titre de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique et esthétique repérée par l'indice N au plan.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - LOTISSEMENTS APPROUVES ANTERIEUREMENT AU P.L.U.

A titre exceptionnel :

En zone urbaine, le règlement d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication du P.L.U prévaut sur les dispositions du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.

Les dispositions du PPRI instituées par arrêté préfectoral n° 97/4014 du 29/03/1996 et faisant l'objet d'une Servitude d'utilité publique PM1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles en application des lois n° 87-565 du 22 juillet 1987 et n° 95-101 du 2 février 1995 et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, doivent être respectées.

ARTICLE 7 - SITES ARCHEOLOGIQUES.

Sur l'ensemble des terrains où ont été découverts des sites archéologiques tels que recensés dans les documents graphiques et dans le dossier d'annexes (n°12) du PLU, les affouillements et l'exhaussements des sols sont interdits.

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

Cette zone est partiellement couverte par la Servitude PM 1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95 -101 du 2 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octo bre 1995 (Arrêté préfectoral n°97/4014 du 19 novembre 1997).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, le dépôt de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

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

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article UA1.

2) Toutefois sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et

sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes, et classées en zone UA, par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que s'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 3/2 L).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder huit mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

1. FORMES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les pentes de toiture seront comprises entre 29 et 33 %.

2. MATERIAUX

Les façades seront en pierres du pays rejointoyées au mortier de chaux de couleur similaire aux pierres.
Les toitures seront en tuiles canal.
Les fermetures seront en bois de couleur sombre.

3. CLOTURES

Les clôtures seront traitées de manière identique aux façades. Leur hauteur ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

ARTICLE UA12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur toute autre terrain dans un rayon de 300 m. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.123-1-3 et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme.
Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE UA13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

CHAPITRE II

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone comprend l'auberge existante. Elle est destinée à de l'hôtellerie et à de l'habitat.

Elle comprend un secteur UBa comportant des règles spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, le dépôt de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et l'article UB 1.

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

a) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible de carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

e) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. VOIRIE

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

b) Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations ou utilisation du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui indique la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

d) Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis de services compétents.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à :
   - une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 5 mètres dans la zone UB.
   - à l'alignement dans le secteur UBa.

2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Pour les autres constructions, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles situées dans l'environnement proche des constructions différemment édifiées, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement.

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L > H/2).
   Dans le secteur UBa les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

3. En outre, des constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres, que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 15 m2, qu'elles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

4. Enfin les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres (L > H + H' / 2).

2. Cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisines...).

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9,00 mètres.

b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2 a ci-dessus.
La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Toitures et couvertures

a) Les terrasses partielles sont admises. Elles doivent alors être accessibles et traitées de façon traditionnelle, et être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.

b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

c) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge ou similaires.

d) Le pourcentage de la pente doit être de 29 à 33 %.

e) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

3. Façades

a) Les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.

b) Le nuancier de couleurs déposé en Mairie, est à respecter.

4. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

5. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

6. Enseignes et préenseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

7. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n°93-1195 du 22 octobre 1993).

8. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.
Une adaptation mineure peut être admise, si elle ne présente pas d'impact au niveau architectural.

9. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : murettes en pierres apparentes ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

ARTICLE UB12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

e) Pour les entreprises artisanales et commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.

f) Pour les établissements de soins : une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface hors-œuvre nette à créer.

g) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute futaie pour 100 m² de terrain (essence locale).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation de sols applicable à la zone UB est fixé à 0,20 et à 0,50 dans le secteur UBa.

2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en cas de restauration de
   Bâtiments existants antérieurement au 1er janvier 1997, lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces, de bureaux, d'établissements d'enseignement ou d'établissements de soins médicaux.

3. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

Dans cette zone, l'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles.
Cette zone est partiellement couverte par la Servitude PM 1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles en application des lois n° 87-565 du 22 juillet 1987 et n° 95 -101 du 2 février 1995 et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1 995 (Arrêté préfectoral n° 97/4014 du 19 novembre 1997).

Elle comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb comportant des règles spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, le dépôt de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.
- Les habitations collectives.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 1 AU1.

2.) Toutefois sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les habitations individuelles dans les lotissements ou dans les groupes d'habitations répondant aux conditions suivantes :
  - Zone 1AU et secteur 1AUa : surface minimale de 1000 m² de terrain par logement.
  - Secteur 1AUb : Surface minimale de 2500 m² de terrain par logement.

- Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Les accès directs depuis la RD900 sont interdits.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux secs (éclairage, électricité, téléphone..).

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

Des conditions différentes peuvent être également acceptées pour des constructions de service public.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si un bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L = H/2).

Ces distances sont applicables à tous bâtiments. Pour les piscines cette distance minimale est ramenée à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des constructions de service public, pour des groupes d'habitations et des lotissements.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 30 % de la surface de la parcelle.
L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations et lotissements.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 8 mètres dans la zone 1AU et le secteur 1AUb, et 6,50 mètres dans le secteur 1AUa.

Toutefois une adaptation mineure (dépassement limité à 1 mètre) peut être admise dans certains cas de terrains en pente.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

1. FAÇADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...
- les conduits de fumée en applique sur les murs de façades.

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

Sont autorisées les façades en pierres, les enduits, les crépis, les briques de parement, les bardages en bois partiels.

2. TOITURES

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge terre cuite
Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 29 et 33 %.

Les toitures en verre partielles sont autorisées.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessible et/ou végétalisées.

3. ENSEIGNES

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

4. CLOTURES

Les clôtures sont réglementées comme suit :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : hauteur de 1,80 m
- Sur les limites séparatives longeant les voies et les espaces verts : hauteur 1,50 m.

5. PORTAILS – PORTILLONS

Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré à l'intérieur de la zone.

Il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers hors œuvre nette de bureaux.

Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.

En cas de garage, il est formellement interdit de le transformer en pièce d'habitation ou en local destiné à tout autre activité entraînant la suppression de sa fonction.

Toutefois, les travaux visant la transformation de ce garage sont autorisés dans la mesure où la norme d'une place de stationnement privative par logement continue d'être respectée. Il en est de même en cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement à l'air libre.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre (essences locales).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement de services publics.

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Commune de LES CLUSES

1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE 2AU
APRÈS MODIFICATION DU PLU

MAITRE D'OUVRAGE :
LES CLUSES

LES CLUSES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Octobre 2026	DATE D'APPROBATION : 13 OCTOBRE 2026	CB	JA/VL	a

3

BZ-10655

GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

Département des Pyrénées-Orientales – Commune de Les Cluses

1ère modification de droit commun du PLU

Règlement écrit de la zone 2AU après modification du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mai 2025	Création	VL	JA

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR

TABLE DES MATIERES

1. CHAPITRE II : ZONE 2AU 1
1.1. Caractère de la zone 2AU 1
1.2. Section I : Nature de l'occupation du sol 2
1.2.1. Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites 2
1.2.2. Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2
1.3. Section II : Conditions de l'occupation du sol 3
1.3.1. Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 3
1.3.2. Article AU4 : Conditions de desserte par les réseaux publics et dispositif d'assainissement non collectif 3
1.3.3. Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains justifiée par des contraintes relatives à un dispositif d'assainissement non collectif 4
1.3.4. Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 4
1.3.5. Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 4
1.3.6. Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 5
1.3.7. Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions 5
1.3.8. Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions 5
1.3.9. Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 5
1.3.10. Article 2AU12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement 7
1.3.11. Article 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations 7

1. CHAPITRE II : ZONE 2AU

1.1. Caractère de la zone 2AU

Dans cette zone, l'urbanisation est prévue à court terme pour des habitations individuelles. Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc, elles seront incluses dans des opérations de constructions ou d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur 2AUb devra être compatible avec les principes d'aménagement inscrits au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation élaborée spécifiquement sur ce secteur. Cette dernière prévoit notamment la réalisation d'une voie périmétrale et le respect des obligations légales de débroussaillement, au regard du risque incendie.

Le secteur 2AUb est concerné par l'emplacement réservé n°1 relatif à la réalisation d'équipements collectifs, au bénéfice de la Commune, d'une superficie 5300 m2.

Le secteur 2AUb fait également l'objet d'une protection édictée :

- Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ;
- Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ainsi, concernant les éléments identifiés sur le règlement graphique du PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Est également soumis à permis de démolir, les travaux ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude PM 1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 2 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (Arrêté préfectoral n°97/4014 du 19 novembre 1997).

1.2. Section I : Nature de l'occupation du sol

1.2.1. Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes ;
- Les villages de vacances ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les lotissements industriels et commerciaux ;
- Les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désafectées, matériaux de démolltion, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc... ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastrières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières ;
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit ;
- Les habitations collectives ;
- Les habitations individuelles hors lotissement ou groupe d'habitations dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc.

1.2.2. Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 2 AU1.

2. Toutefois sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

   - Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre suceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

   - Les habitations individuelles dans les opérations de constructions ou d'aménagement répondant aux conditions suivantes :
     - Secteur 2AUa : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement avec un minimum de 10 logements.
     - Secteur 2AUb : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement.
     - Secteur 2AUc : Surface minimale de 1000 m² de terrain par logement avec un minimum de 2 logements.

1.3. Section II : Conditions de l'occupation du sol

1.3.1. Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Au sein du secteur 2AUb, la voie périmétrale devra représenter une largeur de 5 mètres.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

1.3.2. Article AU4 : Conditions de desserte par les réseaux publics et dispositif d'assainissement non collectif

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

- **Assainissement**

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispostif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

   Des précisions doivent être données sur le type de filière d'assainissement, sur l'aptitude des sols, sur le dimenssionnement de l'ouvrage d'assainissement autonome et sur la longueur et la surface occupée par le système d'épandage.

   Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-podologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

- **Eaux pluviales**

L'urbanisation des secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc ne pourra intervenir que moyennant une maîtrise globale et durable des écoulements d'eau naturels et artificiels. Afin de ne pas aggraver le ruissellement et les risques d'inondation par une imperméabilisation des sols, l'ensemble des eaux de ruissellement devra être traité suivant un mode de gestion approprié.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Réseaux secs (éclairage, électricité, téléphone…)**

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

1.3.3. Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains justifiée par des contraintes relatives à un dispositif d'assainissement non collectif

NEANT.

1.3.4. Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- Zone 2AU : 20 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUa : 5 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUb : 15 m de l'axe de ces voies ;
- Secteur 2AUc : 5 m de l'axe de ces voies.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

A l'exception de la voie périmétrale du secteur 2AUb, des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

Des conditions différentes peuvent être également acceptées pour des constructions de service public et des équipements publics d'intérêt collectif.

1.3.5. Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si un bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L = H/2).

Ces distances sont applicables à tous bâtiments. Pour les piscines cette distance minimale est ramenée à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des constructions de service public et des équipements publics d'intérêt collectif.

1.3.6. Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

1.3.7. Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 30% de la surface de la parcelle.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

1.3.8. Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois une adaptation mineure (dépassement limité à 1 mètre) peut être admise dans certains cas de terrains en pente.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

1.3.9. Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques… ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés… ;
- Les conduits de fumée en applique sur les murs de façades.

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

Sont autorisées les façades en pierres, les enduits, les crépis, les briques de parement, les bardages en bois partiels.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tulles canal de couleur rouge terre cuite.

Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 29% et 33%.

Les toitures en verre partielles et les toitures terrasses partielles sont autorisées.

Enseignes

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

Clôtures

Les clôtures sont réglementées comme suit :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : hauteur de 1,80 m ;
- Sur les limites séparatives longeant les voies et les espaces verts : hauteur 1,50 m.

Portails - Portillons

Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

Au sein du secteur 2AUb, hormis pour les équipements publics d'intérêt collectif, au regard de l'important aléa feu de forêt et de végétation, les matériaux en PVC sont interdits pour les volets, portes et gouttières, au profit, pour les volets et portes, du bois qui a une meilleure résistance, et pour les gouttières, de l'alu ou de la terre cuite.

1.3.10. Article 2AU12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré à l'intérieur de la zone.

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur le domaine privatif.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers hors œuvre nette de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas de la transformation d'un garage en pièce d'habitation ou en local destiné à toute autre activité entraînant la suppression de sa fonction, un autre garage devra être réalisé, dans les conditions édictées dans le présent règlement.

Toutefois, les travaux visant la transformation de garage sont autorisés dans la mesure où la norme de deux places de stationnement privatives par logement continue d'être respectée. Il en est de même en cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement à l'air libre.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour des équipements publics d'intérêt collectif.

1.3.11. Article 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces non construits, or ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre (essences locales).

Il s'agira de sélectionner des espèces végétales limitant le risque incendie.

CHAPITRE III

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme de l'hôtellerie et de l'habitat.

Le secteur 3AUa est destiné exclusivement à des commerces.
Cette zone est partiellement couverte par la Servitude PM 1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles en application des lois n° 87-565 du 22 juillet 1987 et n° 95 -101 du 2 février 1995 et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1 995 (Arrêté préfectoral n° 97/4014 du 19 novembre 1997).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions, les garages collectifs de caravanes.
- Les villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les lotissements industriels et commerciaux.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 3AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPRI :

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 3 AU1.

2) Toutefois sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni

sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

- Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

ARTICLE 3AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

Assainissement
Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux textes en vigueur.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain**.**

ARTICLE 3AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 3AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les accès directs depuis la RD 900 sont interdits.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de la RD 900 et des autres voies longeant les zones 3AU à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 3AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être à moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2).

ARTICLE 3AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 3AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 3AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, et cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 3AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel en évitant les déblais ou remblais importants.

Formes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les pentes de toitures seront en tuile comprises entre 29 et 33%.

Matériaux
Les façades seront en pierres du pays ou en maçonnerie enduite.
Les toitures seront en tuiles canal.

Couleurs
Les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie par les Services des Bâtiments de France.

Clôture
La hauteur des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.50 m et sur les limites séparatives, 1.80 m.

Les clôtures sont traitées de manière identique aux façades.

Energie renouvelable
Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée par l'article 10.

ARTICLE 3AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

ARTICLE 3AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non construits, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute futaie pour 100 m² de terrain (essences locales).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement de services publics.

CHAPITRE IV

ZONE **4AU**

CARACTERE DE LA ZONE 4AU :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, les caravanages, le stationnement des caravanes.
- Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions,
  - les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations individuelles et collectives.

ARTICLE 4AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 4AU1.

2) Toutefois sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE 4AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
   Des précisions doivent être données sur le type de filière d'assainissement, sur l'aptitude des sols, sur le dimensionnement de l'ouvrage d'assainissement autonome et sur la longueur et la surface occupée par le système d'épandage.
b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution.
c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 4AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 4AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux.

ARTICLE 4AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L = H/2).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE 4AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 4AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 4AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ce deux points. (H = L).

Hauteur absolue
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m. (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 4AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

1) FORMES ET MATERIAUX
Les bâtiments doivent présenter une bonne qualité architecturale, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre et agglomérés de ciment... est interdit.

2) COULEURS
Les teintes des enduits, des bardages ... et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en MAIRIE.

3) ENERGIE RENOUVELABLE
Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE 4AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

ARTICLE 4AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,70.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE V

ZONE **5AU**

CARACTERE DE LA ZONE 5AU

La zone 5AU est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U.

Le secteur 5AUa correspond au cimetière et à son extension.
Le secteur 5AUb correspond à l'église Saint-nazaire et parcelles attenantes, à préserver en raison du caractère patrimonial du monument. Il ne peut être ouvert à l'urbanisation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du P.L.U, toute utilisation immédiate du sol est interdite, à l'exception des aménagements et des constructions liés au secteur 5AUa.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 5AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'agrandissement mesurés de constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

L'aménagement et l'agrandissement du cimetière en secteur 5AUa.

Dans le secteur 5AUb, sont admis les réhabilitations des bâtiments dans les mêmes volumes que l'existant.

Sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier concédé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE 5AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans le cas d'un aménagement ou d'un agrandissement mesurés de constructions existantes tels que prévus à l'article 5AU2, pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

ARTICLE 5AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 5AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un aménagement ou d'un agrandissement mesurés de constructions existantes tels que prévus à l'article 5AU2, la distance comptée horizontalement de tout point de la partie du bâtiment concerné au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être égale à la situation existante du bâtiment.

ARTICLE 5AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT.

ARTICLE 5AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 5AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 5AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un aménagement ou d'un agrandissement mesurés de constructions existantes tels que prévus à l'article 5AU2, la hauteur autorisée ne pourra pas être supérieure par rapport à l'existant.

ARTICLE 5AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT.

ARTICLE 5AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE 5AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

CHAPITRE VI

ZONE **6AU**

CARACTERE DE LA ZONE 6AU

Cette zone est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du P.L.U, toute utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 6AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'agrandissement mesurés de constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

Les constructions, installations aménagements et dépôts, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE 6AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 6AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 6AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT.

ARTICLE 6AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT.

ARTICLE 6AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 6AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 6AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 6AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT.

ARTICLE 6AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE 6AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

CHAPITRE VII

ZONE **7AU**

CARACTERE DE LA ZONE 7AU

Cette zone est destinée exclusivement à des habitations.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du P.L.U, toute utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 7AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE 7AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE 7AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 7AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT.

ARTICLE 7AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT.

ARTICLE 7AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 7AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 7AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 7AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT.

ARTICLE 7AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE 7AU13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

TITRE IV

LES ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Le secteur Aa fait l'objet de règles spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A2
- Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- Les campings prévus aux articles R.111-42 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception du camping à la ferme.
- Les caravanages, le stationnement des caravanes visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les lignes hautes tensions et très hautes tensions.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les habitations, sous réserve :

a. Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité.

b. que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles.

c. Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

Les abris jardins, sous réserve :

a. qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.

b. que leur superficie hors œuvre ne dépasse pas 10 m².

Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurées et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, et la Défense contre l'incendie et la Protection civile. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux textes en vigueur.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :

Pour les serres de culture, cette distance est portée à :
- 15 m de l'axe des voies à grande circulation
- 10 m l'axe des voies

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, et cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8.50 m pour les habitations et bâtiments agricoles
- 3 m pour les abris-jardins
- 13 m pour les silos

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Formes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les pentes de toitures seront en tuile comprises entre 29 et 33%.

Matériaux

Les façades seront en pierres du pays réenjointées au mortier de chaux de couleur similaires au pierre ou en maçonnerie enduite.
Les toitures seront en tuiles canal.
Les fermetures seront en bois de couleur sombre.

Couleurs

Sauf dans le secteur Aa, les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie par les Services des Bâtiments de France.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives, 1.80 m, la hauteur de du mur bahut en tout état de cause ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol, sauf pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée par l'article 10.

ARTICLE A12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

TITRE V

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique.

Le secteur Na est réservé à l'implantation d'un court de tennis et de vestiaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N2
- Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- Les campings prévus aux articles R.111-42 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que toute installation à caractère touristique.
- Les caravanages, le stationnement des caravanes visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols, saufs s'ils sont liés à l'élargissement et à l'exploitation de l'autoroute A9, ou au fonctionnement du service public de transport d'électricité (ouvrages techniques et ouvrages d'art).
- Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N2
- Les lignes hautes tensions et très hautes tensions aériennes

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction des abris destinés aux voyageurs, touristes ou passants et ouverts sans restriction au public est autorisée.

Les constructions, habitations, activités existantes sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés et pour ce qui concerne les habitations sous les réserves complémentaires qu'il n'y ait pas création de second logement et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

Un court de tennis et des vestiaires dans le secteur Na.

Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

Les constructions, installations, aménagement des sols, affouillements et exhaussements liés aux ouvrages techniques et ouvrages d'art nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable
Toute construction doit être alimentée en eau potable , soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.

Assainissement
Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Pour chaque dépôt de permis de construire, il est recommandé de produire une étude géo-pédologique qui la filière d'assainissement la mieux appropriée selon les caractéristiques de la parcelle.

ARTICLE N5 - SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 mètres de l'axe de la RD900 et à 50 mètres de l'axe de l'autoroute.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est en le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Formes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
Les pentes de toitures seront en tuile comprises entre 29 et 33%.

Matériaux

Les façades seront en pierres du pays réenjointées au mortier de chaux de couleur similaire aux pierres.
Dans le secteur Na, les façades et les clôtures seront enduites. Les teintes des enduits et fermetures seront choisies parmi celles déposées en Mairie par les Services des Bâtiments de France.
Les toitures seront en tuiles canal.

Couleurs

Sauf dans le secteur Na, les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie par les Services des Bâtiments de France.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives, 1.80 m, la hauteur de du mur bahut en tout état de cause ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol, sauf pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée par l'article 10.

ARTICLE N12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT.

ARTICLE N13 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.