

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE de



3a

Règlement

DOSSIER D'APPROBATION

P.O.S. approuvé le 8 octobre 1975

Révisé le 9 juillet 1982

Modifié octobre 1984

Février 1987

Juin 1987

Septembre 1988

Révisé le 21 septembre 1990

Révisé le 24 janvier 1992

Modifié le 16 mai 1995

08 septembre 2000

26 novembre 2001

10 mars 2003

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	ENQUETE PUBLIQUE	APPROUVE le
REVISION P.O.S. ELABORATION P.L.U.	24 mars 2005	27 avril 2006	03 mai 2007	20 août au 21 septembre 2007	
Etudié par : A. VANEL-DULUC architecte-urbaniste – BAYONNE « Zéphir » C. BARROSO ingénieur agronome écologue - LABENNE					

SOMMAIRE DU REGLEMENT

	Pages
REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.O.S./ P.L.U.	2
PREAMBULE	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE UB	15
Secteur UBa Secteur UBb	
ZONE UC	24
Secteur UCd	
ZONE UD	32
Secteur UDD Secteur UDP	
ZONE UE	40
ZONE UY	47
Secteur UYc Secteur UYs	
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	55
ZONE 1AU	56
Secteur 1AU a Secteur 1AUc Secteur 1AUd Secteur 1AU p Secteur 1AUy	
ZONE 2AU	64
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
ZONE A	69
Secteur Aa	
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	75
ZONE N	76
Secteur Nh Secteur Ns	

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

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

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UB : zone urbaine dense,
UC : zone urbaine de lotissements en plaine
UD : zone urbaine de maisons individuelles situées en coteaux
UE : zone urbaine d'équipements
UY : zone d'activités

AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturel

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

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

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

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

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

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

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

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 431-16). Conformément au nouvel article 5 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, complété par la loi n° 92-654 du 13 juillet 1992, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique prévue.

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

2 - LE TERRAIN -

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

2-1 - Unités foncières

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

2-2 - Niveau de référence

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

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

4 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

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

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

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

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

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

- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (article R.112.2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-3 – Espaces libres

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

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

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

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

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

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

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

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

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

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

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

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

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

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

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

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

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

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

7-4 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage.

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

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

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

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

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

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

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

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -

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

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

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

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

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -

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

- construction,
- défrichage,
- installation classée ...

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

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

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

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi S.R.U., les opérations de logements communaux.

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

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

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les

dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

14 - DEMOLITION -

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

Toute démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique non visée aux articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7^o alinéa de l'article L123-1 et de l'article R421.28 du Code de l'Urbanisme)

15 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En application de l'article R421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables :

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

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

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

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

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

4 - La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

5 - La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

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

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

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

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

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

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

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

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

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

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

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

- **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés au document graphique du zonage.

- **Des plantations et bâtis remarquables**

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

- **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –**

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

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

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

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

- **ARTICLE 6 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations, travaux divers et les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.

TITRE II**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

ZONE UB

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La **zone UB** est une zone urbaine dense.

Il est distingué un secteur **UBa** (Place des Quatre Saisons et abords RD 834 -ancienne RN 134) et un secteur **UBb** pour lequel des règles sont différentes concernant *les implantations des constructions (articles 6 et 7)*.

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

- les entrepôts et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

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

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

Les accès directs sur la RD 834 (ancienne RN134) sont interdits sauf dans le cas où ils ont déjà fait l'objet d'une convention spécifique et seulement pour l'activité visée.

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

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

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – EAUX USEES

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement art. L.35-8 du Code de la Santé Publique).

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

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

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

Pour tout projet de construction ou d'aménagement créant des surfaces imperméabilisées des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

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

En application de l'**article R111-2** concernant la connaissance du risque, *« le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations »*

4 – AUTRES RESEAUX

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

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

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

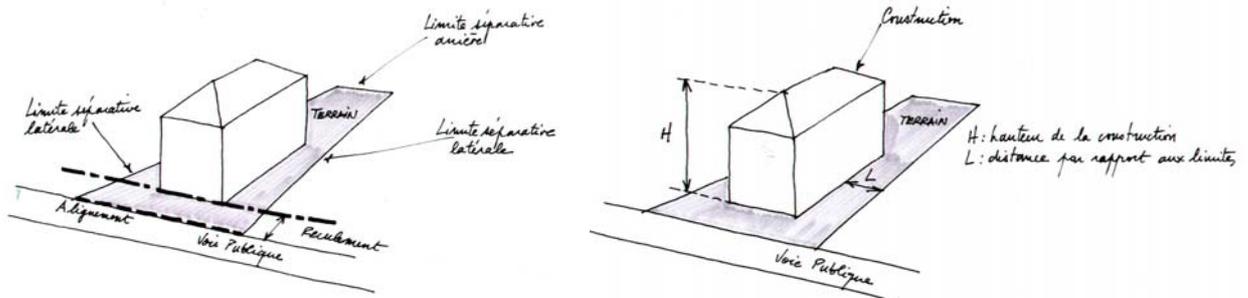
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Pour les autres voies en zone **UB** et en secteur **UBb**, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement.

En l'absence d'indication sur le document graphique il n'est pas imposé de marge de reculement dans le secteur **UBa**.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'application du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

Dans le secteur **UBa** tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 9 mètres ($L=H - 9$).

Dans le secteur **UBb** les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite séparative. De plus, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale(L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5m ($L=H - 5$).

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéas précédents peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i> L	<i>Hauteur maximum de la construction</i> H
En limite	0 m	3 m
Distance minimale 3 m	à 3 m	6 m
	à 4 m	7 m
	à 5 m	8 m
	à 6 m	9 m
	à 7 m	10 m
	à 8 m	11 m
	etc...	

UB
en limite ou à 3m
 $L = H - 3m$

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i> L	<i>Hauteur maximum de la construction</i> H
En limite	0 m	9m
Distance minimale 3 m	à 3m	12m
	à 4m	13m
	à 5 m	14m
	etc...	

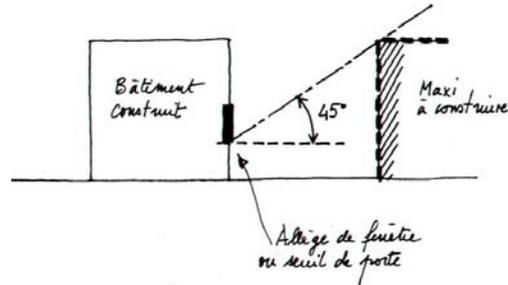
UBa
en limite ou à 3m
 $L = H - 9m$

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i> L	<i>Hauteur maximum de la construction</i> H
En limite	Sans objet	Sans objet
Distance minimale 5 m	à 5 m	10m
	à 6 m	11m
	à 7 m	12m
	etc...	

Ubb
à 5m de la limite
 $L = H - 5m$

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

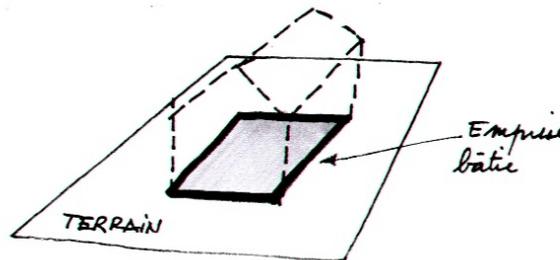
Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone **UB** le coefficient d'emprise est limité à **0,30**

En secteur **UBa et UBb** le coefficient d'emprise est limité à **0,60**



ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone **UB** la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**.

En secteur **UBa et UBb** la hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés (R+2)**.

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

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux équipements collectifs.

Clôtures et portails : La hauteur des clôtures et des portails, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.50 m. Des hauteurs supérieures

peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques ou patrimoniales conformément à l'article L-123-1-7 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1m50 de haut (cf. article 10).

ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dimensions minimales : Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Nombre de places de stationnement :

Habitat	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement.
Etablissement d'enseignement	Une place par classe et une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
Hébergement hôtelier, établissements de soins, et résidences de service.	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum d'une pour une chambre d'hôtel ou unité d'accueil.
Commerce, bureaux, services	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une par commerce ou par bureau.
Artisanat	Une place pour 50 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux.
Entrepôts , stockage	Une place pour 150 m ² de plancher hors œuvre net
Equipements culturels, sportifs sociaux	Une place pour 40 m ² de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle il est possible d'être le plus directement assimilable.

Dans le cas de la réalisation d'habitat collectif ou de groupe d'habitation fermé, un tiers des places destinées aux visiteurs doit être accessible librement (hors enceinte) depuis le domaine public.

En application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les immeubles collectifs, des locaux communs peuvent être imposés pour les vélos, deux roues, et landaus. Ces locaux auront une surface de 1 m² par logement avec un minimum de 12 m².

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

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur pour les hôtels et au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

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

Le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

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

Des plantations peuvent être imposées pour les espaces libres et pour les parcs de stationnement à l'air libre, sur la base de 1 arbre pour 4 places.

Les espaces libres des parties communes représenteront au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Sont considérés comme espaces libres : les aires de jeux et de loisirs, les cheminements piétons quelque soit leur largeur, les espaces verts etc....Ne sont pas considérés comme des espaces libres : les voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles et cyclistes, et les aires de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En zone **UB** le coefficient d'occupation de sols est fixé à **0,30**

En secteur **UBa** et **UBb** le coefficient d'occupation de sols est fixé à **0,60**

ZONE UC

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine de lotissements en plaine.

Il est distingué :

- un *secteur UCd* qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

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

ARTICLE UC1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
 - industrie ;
 - exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- le stationnement des caravanes;

ARTICLE UC 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

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

Les constructions ou aménagements visés ci-dessus seront acceptées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

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

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

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

Les accès directs sur la RD 834 (ancienne RN 134) sont interdits sauf dans le cas où ils ont déjà fait l'objet d'une convention spécifique et seulement pour l'activité visée.

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

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – EAUX USEES

Dans la zone UC, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire (en secteur UCd), l'assainissement individuel est admis conformément aux

prescriptions législatives, réglementaires, et aux prescriptions du schéma départemental d'assainissement.

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

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

Pour tout projet de construction ou d'aménagement créant des surfaces imperméabilisées des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

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

En application de l'**article R111-2** concernant la connaissance du risque, « *le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

4 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UC il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'un assainissement individuel, en secteur **UCd**, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement et de l'aptitude du sol, avec un **minimum de 1500m²**.

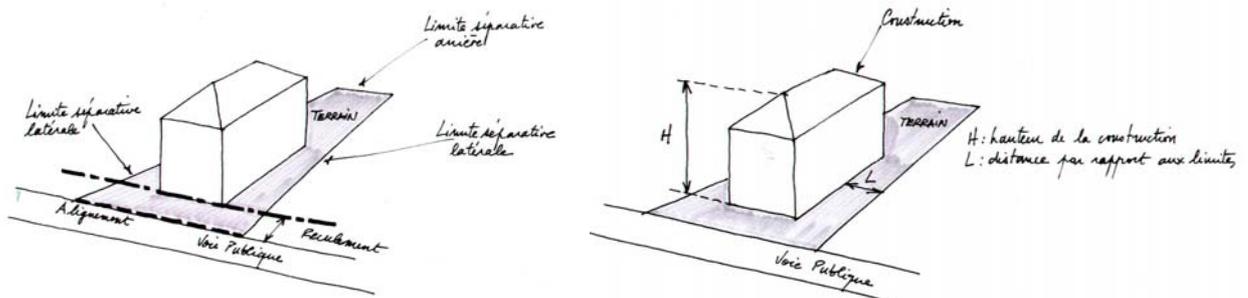
Dans le cas d'un assainissement collectif, y compris en secteur **UCd**, il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

Pour les autres, la marge de reculement est de **5 m** à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, ou si elle permet la sauvegarder de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéas précédents peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

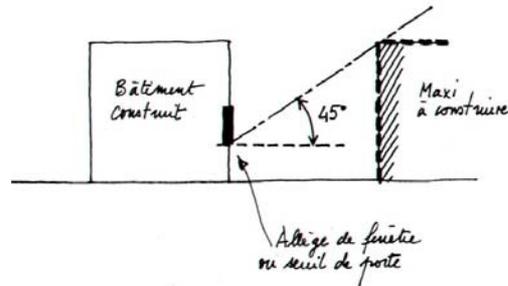
Tableau des concordances

<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>
En limite	3 m
Distance minimale 3 m	à 3 m
	à 4 m
	à 5 m
	à 6 m
	à 7 m
	à 8 m
	à 9 m
	à 10 m
	à 11 m
	etc...

$$L = H - 3m$$

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

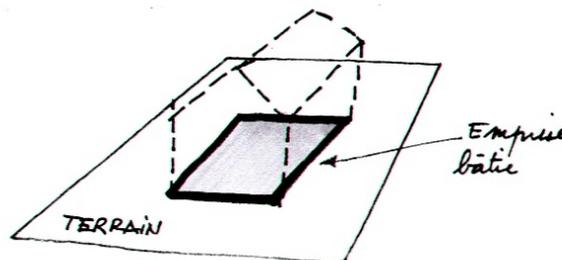
Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone *UC*, le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,30**.

En secteur *UCd*, le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,20**.



ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone *UC* la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux équipements collectifs.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peuvent être assorties de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Pour les parcelles longeant la RD 834 (ancienne RN 134), la clôture du terrain mitoyen du domaine public sera constituée d'une haie ou d'un grillage noyé dans la végétation. Dans le cas de la mise en place d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte et partira depuis le sol ou sera posé sur une murette n'excédant pas 0,20 m de haut.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m en bordure de la RD 834 (ancienne RN 134), pour les autres voies les clôtures n'excéderont pas 1,5 m.

ARTICLE UC 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dimensions minimales : Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Nombre de places de stationnement :

Habitat	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement.
Etablissement d'enseignement	Une place par classe et une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
Commerce, bureaux, services	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une par commerce ou par bureau.
Artisanat	Une place pour 50 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux.
Entrepôts , stockage	Une place pour 150 m ² de plancher hors œuvre net
Equipements culturels, sportifs sociaux	Une place pour 40 m ² de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle il est possible d'être le plus directement assimilable.

Dans le cas de la réalisation d'habitat collectif ou de groupe d'habitation fermé, un tiers des places destinées aux visiteurs doit être accessible librement (hors enceinte) depuis le domaine public.

En application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les immeubles collectifs, des locaux communs peuvent être imposés pour les vélos, deux roues, et landaus. Ces locaux auront une surface de 1 m² par logement avec un minimum de 12 m².

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

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier le plus proche.

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

Le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

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

Des plantations peuvent être imposées pour les espaces libres et pour les parcs de stationnement à l'air libre, sur la base de 1 arbre pour 4 places.

Les espaces libres des parties communes représenteront au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Sont considérés comme espaces libres : les aires de jeux et de loisirs, les cheminements piétons quelque soit leur largeur, les espaces verts etc....Ne sont pas considérés comme des espaces libres : les voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles et cyclistes, et les aires de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30** en zone **UC**

En secteur **UCd** le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**

ZONE UD

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette *zone UD* est une zone urbaine de maisons individuelles principalement situées en coteaux.

Il est distingué :

- Un secteur *UDd* qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.
- Un secteur *UDp* qui correspond aux secteurs où la préservation des paysages impose de règlementer le minimum parcellaire.

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

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - hébergement hôtelier ;
 - bureaux ;
 - commerce ;
 - artisanat ;
 - industrie ;
 - exploitation agricole ou forestière ;
 - fonction d'entrepôt ;
 - équipement collectif.
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,

ARTICLE UD 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

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

Les constructions ou aménagements visés ci-dessus seront acceptées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U.)

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

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

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

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

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

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – EAUX USEES

Dans la zone **UD**, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire (en secteur **UDd**), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives, réglementaires, et conformément aux prescriptions du schéma départemental d'assainissement.

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

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

Pour tout projet de construction ou d'aménagement créant des surfaces imperméabilisées des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

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

En application de l'**article R111-2** concernant la connaissance du risque, « *le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

4 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone **UD** il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'un assainissement individuel, en secteur **UDd**, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement, et de l'aptitude du sol, avec un **minimum de 1500m²**.

Dans le cas d'un assainissement collectif, y compris en secteur **UDd**, il n'est pas fixé de superficie minimale.

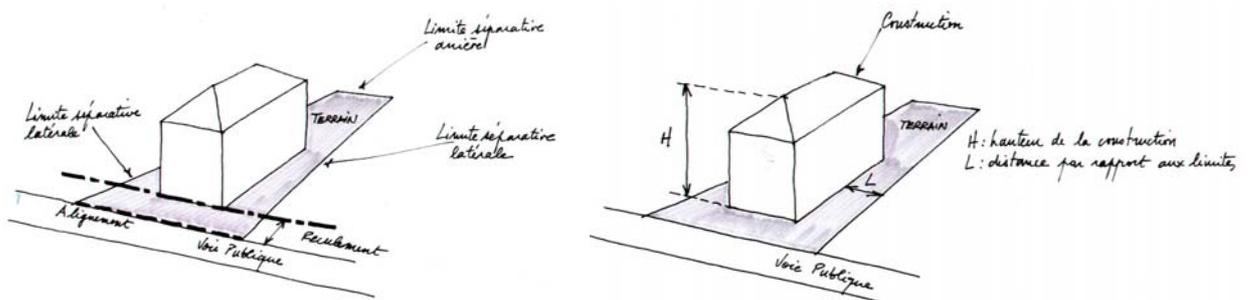
En secteur **UDp** pour être constructible, un terrain doit avoir une **superficie minimale de 1500m²** afin de préserver la qualité des paysages (Art. L123-1-12° du CU)

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

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

Pour les autres, la marge de reculement est de 5m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, ou si elle permet la sauvegarder de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

Un dépassement de 1m maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéas précédents peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

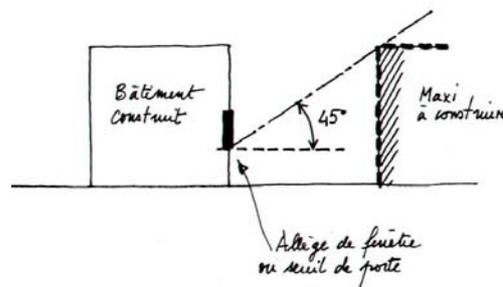
Tableau des concordances

<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>	
En limite	0 m	3 m
Distance minimale 3 m	à 3 m	6 m
	à 4 m	7 m
	à 5 m	8 m
	à 6 m	9 m
	à 7 m	10 m
	à 8 m	11 m
etc...		

$$L = H - 3m$$

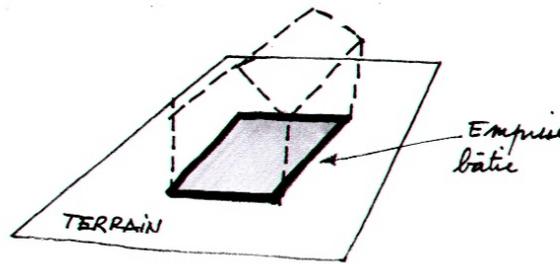
ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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



ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à *0,20*



ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux équipements collectifs.

Aucun point des constructions édifiées en aval de la portion de route de crête repérée sur le document graphique ▲▲▲▲▲▲▲▲, ne peut excéder le niveau de celle-ci. Ce niveau est mesuré au droit de chaque construction.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UD 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dimensions minimales : Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Nombre de places de stationnement :

Habitat	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement.
---------	---

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle il est possible d'être le plus directement assimilable.

Dans le cas de la réalisation d'habitat collectif ou de groupe d'habitation fermé, un tiers des places destinées aux visiteurs doit être accessible librement (hors enceinte) depuis le domaine public.

En application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les immeubles collectifs, des locaux communs peuvent être imposés pour les vélos, deux roues, et landaus. Ces locaux auront une surface de 1 m² par logement avec un minimum de 12 m².

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

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier le plus proche.

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

Le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

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

Des plantations peuvent être imposées pour les espaces libres et pour les parcs de stationnement à l'air libre, sur la base de 1 arbre pour 4 places.

Les espaces libres des parties communes représenteront au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Sont considérés comme espaces libres : les aires de jeux et de loisirs, les cheminements piétons quelque soit leur largeur, les espaces verts etc....Ne sont pas considérés comme des espaces libres : les voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles et cyclistes, et les aires de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**

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

ZONE UE

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est une zone urbaine d'équipements.

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

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités et établissements autorisés dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, etc...) et qu'elles soient installées dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 100m² de S.H.O.N.

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

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

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

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U.)

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

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

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

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

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

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

1– EAU POTABLE

Toute construction ayant besoin d’eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 – EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public d’assainissement.

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l’opération et du terrain.

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

Pour tout projet de construction ou d’aménagement créant des surfaces imperméabilisées des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l’opération.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l’existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu’ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

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

En application de l’**article R111-2** concernant la connaissance du risque, « *le projet peut-être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation , de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d’autres installations* »

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

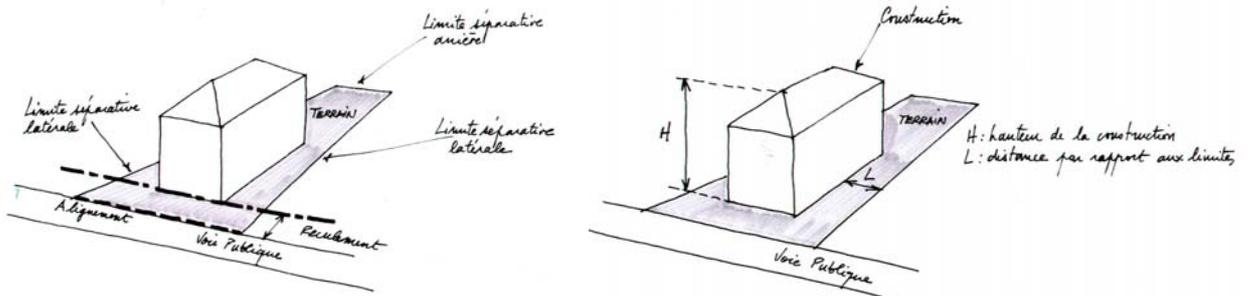
Néant

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

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

Pour les autres voies la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols, ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Tableau des concordances	Implantation de la construction	Hauteur maximum de la construction
En limite	0 m	3 m
Distance minimale 3 m	à 3 m	6 m
	à 4 m	7 m
	à 5 m	8 m
	à 6 m	9 m
	à 7 m	10 m
	à 8 m	11 m
	etc...	

$$L = H - 3m$$

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

Néant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder *3 niveaux superposés (R+2)*

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

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux équipements collectifs.

Une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ou si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestière peut n'être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dimensions minimales : Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Nombre de places de stationnement :

Habitat	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement.
Etablissement d'enseignement	Une place par classe et une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
Bureaux, services	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une par commerce ou par bureau.
Equipements culturels, sportifs sociaux	Une place pour 40 m ² de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle il est possible d'être le plus directement assimilable.

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

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier le plus proche.

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

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

Des plantations peuvent être imposées pour les espaces libres et pour les parcs de stationnement à l'air libre, sur la base de 1 arbre pour 4 places.

Les espaces libres des parties communes représenteront au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Sont considérés comme espaces libres : les aires de jeux et de loisirs, les cheminements piétons quelque soit leur largeur, les espaces verts etc....Ne sont pas considérés comme des espaces libres : les voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles et cyclistes, et les aires de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

ZONE UY

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

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

Il est distingué :

- un *secteur UYc*, dans lequel sont plus spécifiquement autorisés les commerces
- un *secteur UYs*, dans lequel sont plus spécifiquement autorisées les services

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

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, à destination de :
 - industrie en secteurs *UYc et UYs*
 - artisanat en secteur *UYs*
 - exploitation agricole ou forestière
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

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

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

- a. les installations classées, les constructions liées à l'activité artisanale, les installations et travaux divers , s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- b. l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

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

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités et établissements autorisés dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, etc...) et qu'elles soient installées dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 130m² de S.H.O.N.

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

- aires de sports et loisirs,
- les aires de stationnement

Les constructions ou aménagements visés ci-dessus seront acceptées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –

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

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

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

Les accès directs sur la RD 834 (ancienne RN 134) sont interdits.

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

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

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

1– EAU POTABLE

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

2 – EAUX USEES

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

L’évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d’assainissement peut être subordonnée si nécessaire, à un pré-traitement.

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l’opération et du terrain.

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

Pour tout projet de construction ou d’aménagement créant des surfaces imperméabilisées des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l’opération.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l’existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Ces ouvrages, qu’ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

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

En application de l’**article R111-2** concernant la connaissance du risque, « *le projet peut-être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d’autres installations* »

4 – AUTRES RESEAUX

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l’exception des réseaux électrique moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

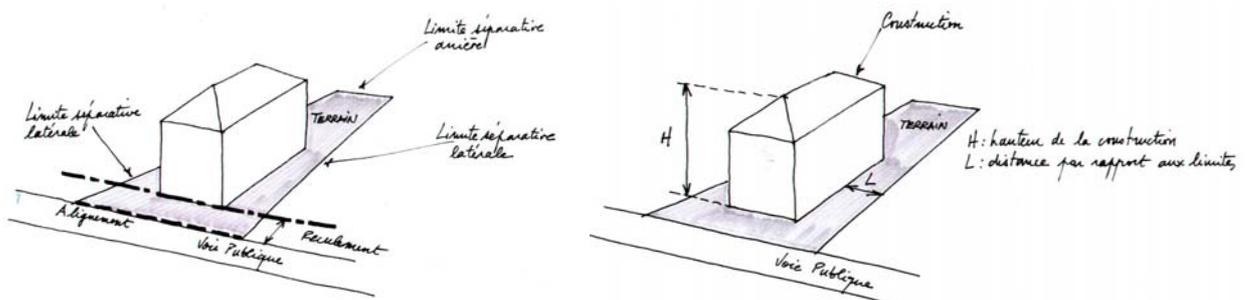
Néant

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies.

Pour les autres voies la marge de reculement est de 5 m, pour les autres espaces collectifs, aucune marge n'est fixée.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols, ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>
En limite	0 m	3 m
Distance minimale 3 m	à 3 m	6 m
	à 4 m	7 m
	à 5 m	8 m
	à 6 m	9 m
	à 7 m	10 m
	à 8 m	11 m
	etc...	

$$L = H - 3m$$

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>
En limite	0 m	5 m
Distance minimale 5 m	à 5 m	10m
	à 6 m	11m
	à 7 m	12m
	etc...	

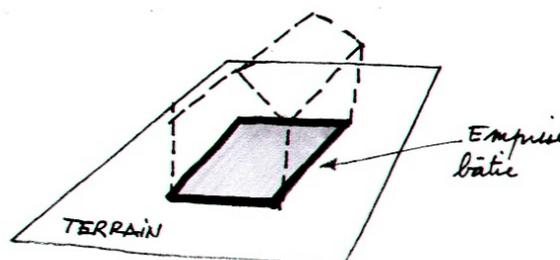
$$L = H - 5m$$

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure au quart de la somme de leur hauteur avec un minimum de 5,00m. (passage pompiers)

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,60**



ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés (R+2)** le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 0,50 m au-dessus du trottoir ou du sol naturel étant considéré comme deuxième niveau, le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.
3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est 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 importantes dans le paysage.

L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- Pour les parcelles longeant la RD 834 (ancienne RN 134), la clôture du terrain mitoyen du domaine public sera :
 1. Côté Est de la RD 834 (ancienne RN 134) :
 - a) Inexistante,
 - b) Constituée d'une haie vive d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre implantée en limite,
 - c) Constituée d'une clôture mixte implantée en limite, d'une hauteur inférieure ou égale à 0,5 mètre, en panneaux plastifiés verts à mailles rectangulaires doublés d'une haie vive,
 - d) Constitué de panneaux plastifiés verts à mailles rectangulaires implantés en recul de 3 mètres de la limite et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le tout pourra éventuellement être doublé d'une haie vive.
 2. Côté Ouest de la RD 834 (ancienne RN 134) :
 - a) Inexistante,

- b) constituée d'une haie vive d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 mètre, implantée en limite et éventuellement doublée d'une clôture de même hauteur en panneaux plastifiés verts à mailles rectangulaires,

Les arbres existants devront être conservés ; en cas de disparition, ils devront être remplacés.

ARTICLE UY 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dimensions minimales : Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Nombre de places de stationnement :

Habitat	Deux places par logement
Etablissement d'enseignement	Une place par classe et une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
Hébergement hôtelier, établissements de soins, et résidences de service.	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum d'une pour une chambre d'hôtel ou unité d'accueil.
Commerce, services	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une par commerce
Bureaux	Une place pour 20 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par bureau.
Atelier industriel, artisanat	Une place pour 50 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux.
Entrepôts , stockage	Une place pour 150 m ² de plancher hors œuvre net
Equipements culturels, sportifs sociaux	Une place pour 40 m ² de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle il est possible d'être le plus directement assimilable.

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

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de la parcelle, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert planté d'arbres.

Des plantations seront imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Dans la zone UY, pour les parcelles mitoyennes du domaine public de la RD 834 (ancienne RN 134), des arbres de hautes tiges, d'espèces indigènes seront plantés entre les bâtiments et la limite avec la RD 834 (ancienne RN 134).

Les dépôts de matériaux et bennes de stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du CU sont à prendre en compte dans les aménagements en tant qu'éléments du paysage à préserver.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
D'URBANISATION FUTURES**

ZONE 1AU

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

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

Il est distingué :

- un *secteur 1AUa* qui correspond aux zones ou parties de zones destinées à une urbanisation plus dense avec une hauteur supérieure (R+2, soit 3 niveaux superposés) ;
- un *secteur 1AUc* qui correspond aux zones ou parties de zones destinées à une urbanisation correspondant à la zone UC ;
- un *secteur 1AUd* qui correspond aux zones ou parties de zones destinées à une urbanisation correspondant à la zone UD ;
- un *secteur 1AUp* qui correspond aux secteurs où la préservation des paysages impose d'augmenter la taille des parcelles correspondant à la zone UDP ;
- un *secteur 1AUy* qui correspond aux secteurs d'activités de la zone UY.

Les constructions y sont autorisées :

- en zone *1AU*, excepté pour le secteur 1AUc, *au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque zone* dans les conditions prévues par le règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement ;
- en secteur *1AUc*, lors de la *réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de l'unité foncière*.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**ARTICLE 1AU1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
 - hébergement hôtelier sauf en secteur *IAUa et IAUC*
 - bureaux, sauf en secteur *IAUa, IAUC et IAUY*
 - commerces sauf en secteur *IAUa, IAUC et IAUY*
 - artisanat, (cf. article 1AU2) ;sauf en *IAUY*
 - industrie ; sauf en secteur *IAUY*
 - exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées ; sauf en *IAUY*
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- le stationnement des caravanes; en secteur *IAUa, IAUC, IAUp et IAUY*

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

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

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

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

Les accès directs sur la RD 834 (ancienne RN 134) sont interdits sauf dans le cas où ils ont déjà fait l'objet d'une convention spécifique et seulement pour l'activité visée.

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

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – EAUX USEES

Dans la zone *IAU*, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

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

Pour tout projet de construction ou d'aménagement créant des surfaces imperméabilisées des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

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

obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

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

En application de l'**article R111-2** concernant la connaissance du risque, « *le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

4 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone 1AU, excepté en secteur *IAUp*, il n'est pas fixé de règle.

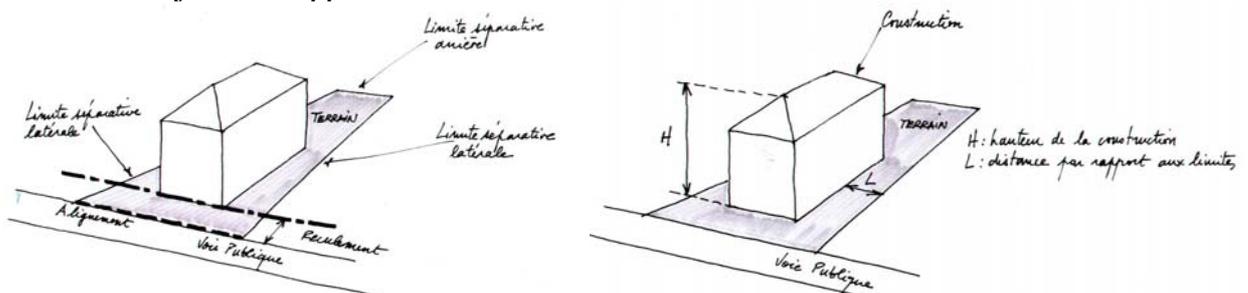
En *secteur IAUp* pour être constructible, un terrain doit avoir une **superficie minimale de 1500m²** afin de préserver la qualité des paysages (Art. L123-1-12° du CU)

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

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

Pour les autres, la marge de reculement est de **5 m** à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, ou si elle permet la sauvegarder de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéas précédents peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

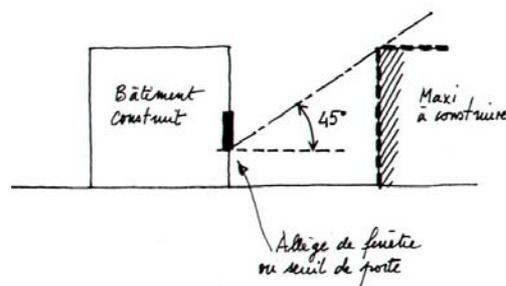
Tableau des concordances

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>
En limite	0 m	3 m
Distance minimale 3 m	à 3 m	6 m
	à 4 m	7 m
	à 5 m	8 m
	à 6 m	9 m
	à 7 m	10 m
	à 8 m	11 m
	etc...	

$$L = H - 3m$$

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

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

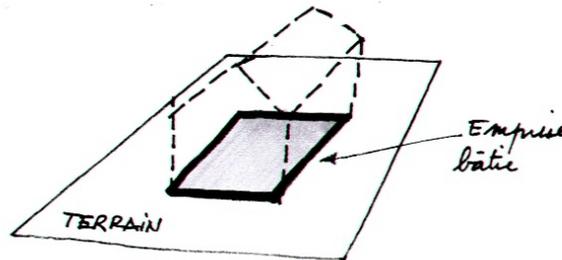


ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs *IAUa* et *IAUc*, le coefficient d'emprise au sol est limité à **0.30**

En secteurs *IAUd* et *IAUp*, le coefficient d'emprise au sol est limité à **0.20**

En secteur *IAUy*, le coefficient d'emprise au sol est limité à **0.60**



ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone **1AU** sauf en secteurs *IAUa* et *IAUy* la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**.

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

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux équipements collectifs.

Pour les *secteurs IAUa* et *IAUy* la hauteur d'une construction peut atteindre **3 niveaux superposés (R+2)**. Dans ce cas chaque niveau est pris en compte et il n'est pas autorisé d'ajouter une partie habitable en combles.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peuvent être assorties de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Pour les parcelles longeant la RD 834 (ancienne RN 134), la clôture du terrain mitoyen du domaine public sera constituée d'une haie ou d'un grillage noyé dans la végétation. Dans le

cas de la mise en place d'un grillage, celui-ci sera de couleur verte et partira depuis le sol ou sera posé sur une murette n'excédant pas 0,20 m de haut.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m en bordure de la RD 834 (ancienne RN 134), pour les autres voies les clôtures n'excéderont pas 1,5 m.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dimensions minimales : Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Nombre de places de stationnement :

Habitat	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement.
Etablissement d'enseignement	Une place par classe et une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
Commerce, bureaux, services	Une place pour 30 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une par commerce ou par bureau.
Atelier industriel, artisanat	Une place pour 50 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux.
Entrepôts , stockage	Une place pour 150 m ² de plancher hors œuvre net
Equipements culturels, sportifs sociaux	Une place pour 40 m ² de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle il est possible d'être le plus directement assimilable.

Dans le cas de la réalisation d'habitat collectif ou de groupe d'habitation fermé, un tiers des places destinées aux visiteurs doit être accessible librement (hors enceinte) depuis le domaine public.

En application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les immeubles collectifs, des locaux communs peuvent être imposés pour les vélos, deux roues, et landaus. Ces locaux auront une surface de 1 m² par logement avec un minimum de 12 m².

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

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier le plus proche.

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

Le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

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

Des plantations peuvent être imposées pour les espaces libres et pour les parcs de stationnement à l'air libre, sur la base de 1 arbre pour 4 places.

Les espaces libres des parties communes représenteront au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Sont considérés comme espaces libres : les aires de jeux et de loisirs, les cheminements piétons quelque soit leur largeur, les espaces verts etc....Ne sont pas considérés comme des espaces libres : les voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles et cyclistes, et les aires de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur **IAUd et IAUp** le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**

En secteur **IAUc** le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30**

En secteur **IAUa** le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,60**

En secteur **IAUy** il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AU

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Néant

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

Néant

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.

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

Néant

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (mentionnes au i de l'article 123.11 du CU)

Néant

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

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

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Néant

TITRE III**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole.

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est distingué un *secteur Aa*, dans lequel toute construction est interdite.

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

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf en *secteur Aa*, où toutes les constructions sont interdites, en zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - habitation, autre que celle de l'exploitant ou hébergement nécessaire à l'exploitation agricole
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - fonction d'entrepôt
- les installations classées non liées à l'agriculture,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

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

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

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension,
- Les gîtes ruraux et les constructions accessoires nécessaires à l'activité agricole sont autorisés à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants ainsi que par la réalisation d'une extension mesurée accolée aux bâtiments existants (extension inférieure à 10% de la SHOB dans la limite d'une superficie totale du bâtiment de 250m² de SHON).
- La vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation ou à moins de 50m.

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

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

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

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

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

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U.)

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -**ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

Les accès directs sur la RD 834 (ancienne RN 134) sont interdits.

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

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1 – EAU POTABLE**

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

2 – ASSAINISSEMENT

L'assainissement individuel est admis avec l'élimination par le sol conformément aux prescriptions édictées en annexes au présent règlement.

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

En application de l'**article R111-2** concernant la connaissance du risque, « *le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

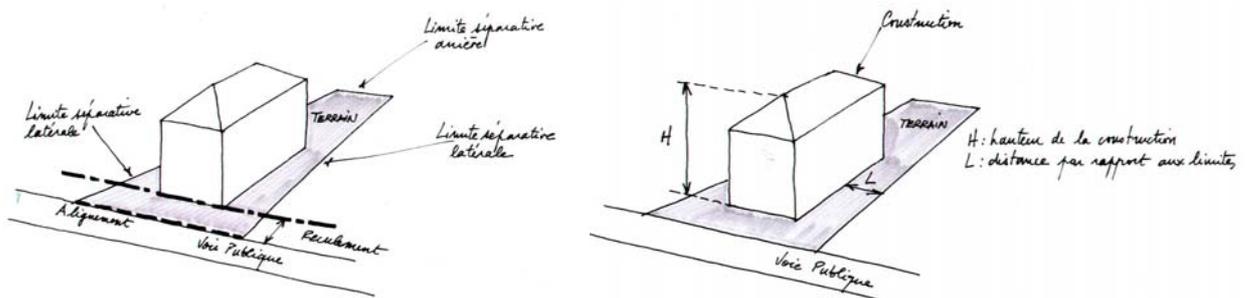
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies.

Pour les autres voies la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Le long de la RD 834 (ancienne RN 134), une marge de reculement de 18 m par rapport à l'axe de la chaussée sera respecté.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

<i>Tableau des concordances</i>	<i>Implantation de la construction</i>	<i>Hauteur maximum de la construction</i>	
En limite	0 m	3 m	
Distance minimale 3 m	à 3 m	6 m	L = H – 3m
	à 4 m	7 m	
	à 5 m	8 m	
	à 6 m	9 m	
	à 7 m	10 m	
	à 8 m	11 m	
	etc...		

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **5 m**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder *deux niveaux superposés (R+1)* : le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel étant considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières peuvent être assorties de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Ailleurs, sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

TITRE II**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

CHAPITRE 2– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

Il est distingué les secteurs :

- **Nh** correspond à la partie de la zone naturelle dans laquelle l'extension et les constructions d'habitation peuvent être autorisées
- **Ns** où sont admis les occupations et utilisations du sol nécessaires aux équipements sportifs, de loisir et à l'accueil du public,

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

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

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

- **Dans la zone N** les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique
- **Dans la zone N**, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation. L'ensemble de la S.H.O.N. ne doit pas dépasser 250m².
- **Dans le secteur Nh** les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- **Dans le secteur Ns**, les équipements sportifs et de loisir , sous condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels.

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

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

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

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

Les bâtiments, situés au plan par un aplat de couleur rouge qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments (L123-1-7 du C.U.)

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

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

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

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

Les accès directs sur la RD 834 (ancienne RN 134) sont interdits.

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

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires, conformément aux prescriptions du schéma départemental d'assainissement.

3 – 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 doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

En application de l'**article R111-2** concernant la connaissance du risque, « *le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation , de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

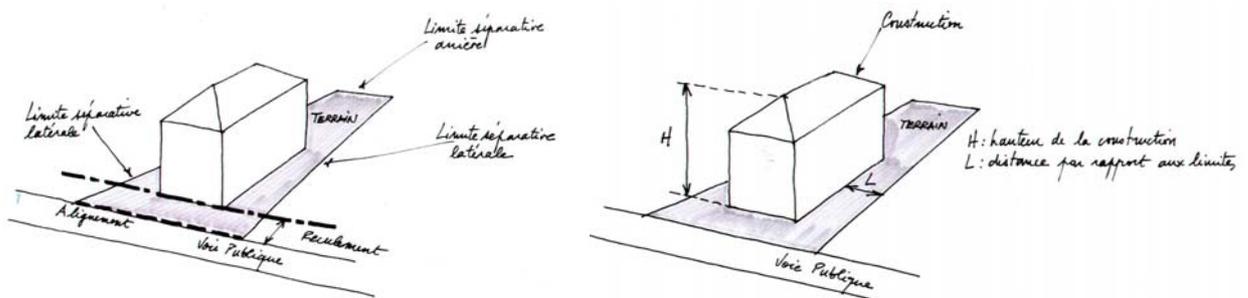
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Tableau des concordances	Implantation de la	Hauteur maximum
--------------------------	--------------------	-----------------

	<i>construction</i>	<i>de la construction</i>
En limite	0 m	3 m
Distance minimale 3 m	à 3 m	6 m
	à 4 m	7 m
	à 5 m	8 m
	à 6 m	9 m
	à 7 m	10 m
	à 8 m	11 m
	etc...	

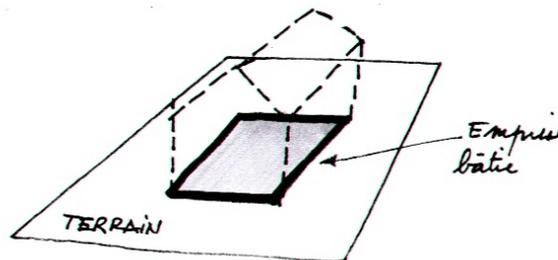
$$L = H - 3m$$

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé, excepté en *secteur Nh*, où l'emprise au sol est limitée à **0.20**



ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf en *secteur Ns*, dans lequel il n'est pas fixé de règle, la hauteur d'une construction ne peut excéder **deux niveaux superposés (R+1)** : le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel étant considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ou si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES

PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières peuvent être assorties de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE N 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRSPLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.