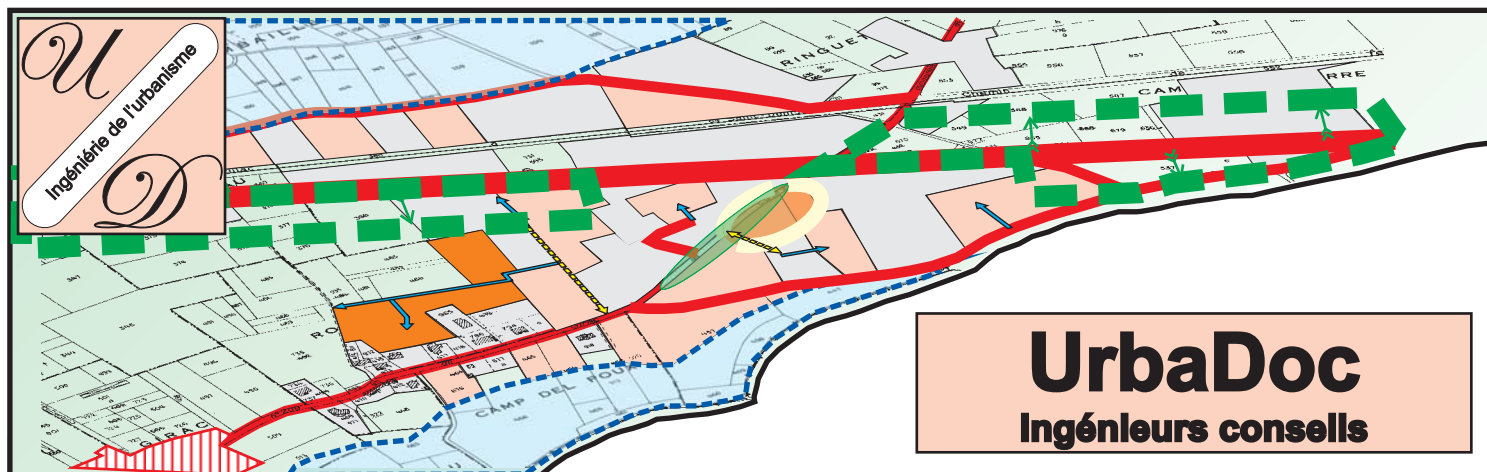




Département de l'Ariège

COMMUNE DE LA BASTIDE DU SALAT



Plan Local d'Urbanisme

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

Règlement

4

Projet de PLU arrêté le : 28 septembre 2007

Enquête publique du : 22 décembre 2008 au 23 janvier 2009

Approbation le : 13 novembre 2009

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	4
ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS PUBLICS	4
ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE Ua	7
ZONE Ub	14
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	21
ZONE AU	21
ZONE AU0	28
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	30
ZONE A	31
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	35
ZONE N.....	36

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Bastide du Salat.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :
- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.
 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone Ua, correspondant à l'habitat en centre ancien (bourg primitif de La Bastide du Salat) et au tissu urbain récent,
- la zone Ub, correspondant aux extensions urbaines récentes.

Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat,
- la zone AU0, zone d'urbanisation future bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU.

Les ZONES AGRICOLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, sont :

- la zone A, zone agricole de la commune,
- la zone Ao, zone agricole protégé en raison de son intérêt paysager

Les ZONES NATURELLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, sont :

- la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager,
- la zone Nh qui disposent des mêmes caractéristiques que la zone N mais où les constructions de bâtiments de types abri, jardin ou piscine liés à l'habitation existante sont permises.

Les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L & R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers tels que les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes, les affouillements ou exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R 130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme)
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping caravanning
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)
 - des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques
- peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux inondations, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua regroupe le centre ancien et la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants restent permis dans la limite d'un accroissement maximum de 20% de l'existant.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, mobil home, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

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

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions qui par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (article R 11-3-2) ;
- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- les abris de jardin à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (matériaux, coloris, volumétrie, hauteur de construction...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Appliquer l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par les dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif d'assainissement particulier est conforme à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement. La charge financière devra être supporté par le propriétaire.

3 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. La réalisation de puisards pourra être rendu obligatoire.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

Il n'existe pas de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible si celui-ci est raccordé au réseau public d'assainissement. En cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome, pour être constructible, chaque parcelle devra se conformer aux préconisations du zonage d'assainissement. Les surfaces pourront être adaptées selon l'évolution des techniques et des diverses filières d'assainissement.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Recul par rapport aux routes départementales :**

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la route départementale n°134 pour les habitations et à moins de 20 mètres pour les autres constructions.

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la route départementale n°134A pour les habitations et à moins de 10 mètres pour les autres constructions.

L'extension, l'aménagement et la surélévation des constructions existantes et de leurs annexes d'habitation implantées avec un recul différent de ceux évoqués ci-dessus seront autorisés à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers.

Recul par rapport aux autres voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti existant.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- en raison de la topographie ou de la nature du sol.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 – Implantation par rapport aux limites latérales**

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

Des adaptations pourront être admises lorsque :

- la construction intéresse des bâtiments non destinés à l'habitation, d'une hauteur ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit,
- les projets de constructions font partie d'un programme de remodelage ou d'aménagement d'îlots,
- les dimensions et la forme de la parcelle sont telles qu'elles ne permettent pas la construction d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, l'implantation sur une des deux limites latérales reste obligatoire.

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 – Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Pour les parcelles de moins de 15 mètres de profondeur, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que les mesures de salubrité, de vue ou de construction soient respectées.

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

Appliquer l'article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.
Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.
Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- la qualité des matériaux (y compris le bois qui est autorisé) ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment
- les constructions d'architecture extérieure à la région

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 – Dispositions particulières

Le règlement distingue les constructions nouvelles de la rénovation. La rénovation avec l'emploi des matériaux initiaux reste autorisée même si elle n'est pas conforme aux prescriptions qui suivent.

Toitures :

Le matériau de construction sera la tuile courbe de couleur rouge, soit de récupération, soit de teintes vieilles non uniformes. Les panneaux solaires sont autorisés.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés.

Pour toute nouvelle construction, un débord de toiture de 30cm minimum devra être réalisé.

Ouvertures:

Les fenêtres seront de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » ; les volets roulants sont interdits à l'exception de ceux réalisés sur les toitures.

Les menuiseries seront en bois, PVC ou aluminium. Les couleurs blanches et aluminiums sont interdites.

Les baies vitrées en Rez-de-chaussée avec volet roulant pourront être autorisés sauf sur les façades orientées face à la rue.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux. Les finitions grossières sont interdites. Les colombages apparents sont autorisés.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels. En rénovation, les cheminées pourront être refaites à l'identique.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures sur rue:

Les murs et clôtures existantes seront refaites à l'identique. Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.

Les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1 m, le tout n'excédant pas 1,50m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Annexes:

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

3 – Dispositions particulières relatives aux maisons en bois

Sont interdites les constructions de chalet de typologie architecturale qui font la particularité des régions de montagnes (toits à forte pente, fustes...).

Sont autorisées les constructions bois à usage d'habitation ainsi que les exhaussements et les extensions des maisons existantes, sous conditions :

- la construction des maisons en madrier doit présenter obligatoirement des angles muraux dits "de ville ou à queue d'aronde"
- l'aspect extérieur des façades du bâti aura deux teintes à minima
- la partie bois devra faire l'objet d'un entretien régulier afin d'éviter son vieillissement prématuré et ainsi conserver son aspect original.
- Les contrevents aux fenêtres sont obligatoires

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Habitations :

- une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de SHON

Constructions à usage d'activités.

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 - Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au

stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

4 – A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur.

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

Appliquer l'article R 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants restent permis dans la limite d'un accroissement maximum de 20% de l'existant.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, (mobil home) les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées
-

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

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions qui par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (article R 11-3-2) ;
- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- les abris de jardin à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (matériaux, coloris, volumétrie, hauteur de construction...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Appliquer l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par les dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif d'assainissement particulier est conforme à la législation en vigueur et au schéma d'assainissement. La charge financière devra être supporté par le constructeur.

3 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire, mais seulement aux abords du centre ancien.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

Il n'existe pas de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible si celui-ci est raccordé au réseau public d'assainissement. En cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome, pour être constructible, chaque parcelle devra se conformer aux préconisations du zonage d'assainissement. Les surfaces pourront être adaptées selon l'évolution des techniques et des diverses filières d'assainissement.

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

Recul par rapport aux routes départementales :

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la route départementale n°134 pour les habitations et à moins de 20 mètres pour les autres constructions.

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la route départementale n°134A pour les habitations et à moins de 10 mètres pour les autres constructions.

L'extension, l'aménagement et la surélévation des constructions existantes et de leurs annexes d'habitation implantées avec un recul différent de ceux évoqués ci-dessus seront autorisés à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers.

Recul par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou projeté par rapport à la limite entre espace public et espace privé, soit en retrait de cet alignement sans pouvoir être à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

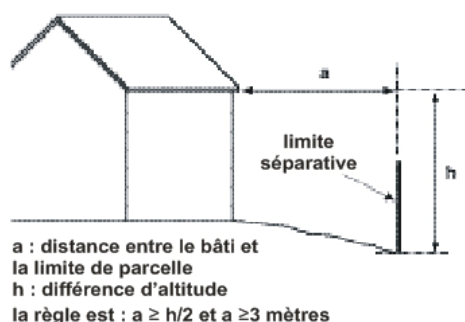
Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.

Cas particulier :

Les garages ouvrant sur la voie publique, intégrés ou non au bâtiment principal doivent être implantés à 4 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise publique.

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



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

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Appliquer l'article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...

2 - Constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...

Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- la qualité des matériaux (y compris le bois qui est autorisé) ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment
- les constructions d'architecture extérieure à la région

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 - Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

Toitures :

Le matériau de construction sera la tuile courbe de couleur rouge, soit de récupération, soit de teintes vieilles non uniformes. Les panneaux solaires sont autorisés.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés.

Pour toute nouvelle construction, un débord de toiture de 30cm minimum devra être réalisé.

Ouvertures:

L'utilisation de matériaux PVC ou aluminium pour les ouvertures est autorisée, de même que les volets roulants. Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux. Les finitions grossières sont interdites. Les colombages apparents sont autorisés.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faitage et réalisées en matériaux traditionnels. En rénovation, les cheminées pourront être refaite à l'identique.

Clôtures sur rue :

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la limite entre espace public et espace privé afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 60 cm, le tout n'excédant pas 1,50m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

3 – Dispositions particulières relatives aux maisons en bois

Sont interdites les constructions de chalet de typologie architecturale qui font la particularité des régions de montagnes (toits à forte pente, fustes...).

Sont autorisées les constructions bois à usage d'habitation ainsi que les exhaussements et les extensions des maisons existantes, sous conditions :

- la construction des maisons en madrier doit présenter obligatoirement des angles muraux dits "de ville ou à queue d'aronde"
- l'aspect extérieur des façades du bâti aura deux teintes à minima
- la partie bois devra faire l'objet d'un entretien régulier afin d'éviter son vieillissement prématuré et ainsi conserver son aspect original.
- Les contrevents aux fenêtres sont obligatoires

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Habitations:

- deux places de stationnement par tranche entamée de 100m² de SHON et une place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de SHON

Constructions à usage d'activités

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 - Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour les demandes d'opérations d'ensemble, celles-ci devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant par exemple des placettes plantées, des aires de jeux, des surlargeurs de voirie plantées...

Pour les collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U~~b~~ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,25.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future à usage principal d'habitation, de services, de commerces, d'équipements et d'activités à caractère central. Cette zone insuffisamment ou non équipée à une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone.

Les sites situés aux lieux dits « Trois chemins et basses » et « La note » devront respecter les schémas d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de bâtiments agricoles
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

Pour les secteurs de "La Note" et "Trois Chemins et Basses", la construction de maisons individuelles ne peut être autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone concernée qui devra respecter les orientations d'aménagements contenues dans la pièce 2.2 du dossier du PLU.

Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront être compatibles avec le schéma d'organisation et de désenclavement de la zone AU, tel qu'il figure dans les orientations d'aménagement.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...)

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par les dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif d'assainissement particulier est conforme à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement. La charge financière devra être supporté par le constructeur.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4 - Electricité - Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible si celui-ci est raccordé au réseau public d'assainissement. En cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome, pour être constructible, chaque parcelle devra se conformer aux préconisations du zonage d'assainissement. Les surfaces pourront être adaptées selon l'évolution des techniques et des diverses filières d'assainissement.

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

Recul par rapport aux routes départementales :

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la route départementale n°134 pour les habitations et à moins de 20 mètres pour les autres constructions.

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la route départementale n°134A pour les habitations et à moins de 10 mètres pour les autres constructions.

L'extension, l'aménagement et la surélévation des constructions existantes et de leurs annexes d'habitation implantées avec un recul différent de ceux évoqués ci-dessus seront autorisés à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers.

Recul par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou projeté par rapport à la limite entre espace public et espace privé, soit en retrait de cet alignement sans pouvoir être à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

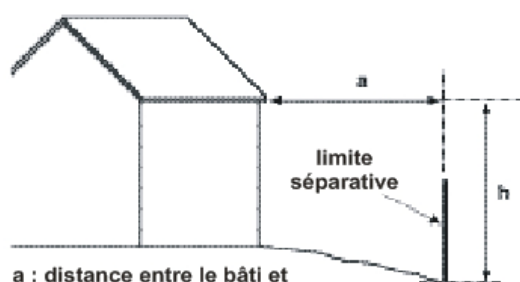
Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.

Cas particulier :

Les garages ouvrant sur la voie publique, intégrés ou non au bâtiment principal doivent être implantés à 4 mètres minimum en retrait de la limite d'emprise publique.

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



a : distance entre le bâti et la limite de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

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

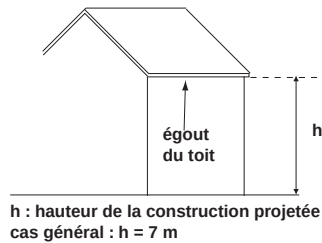
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Appliquer l'article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- la qualité des matériaux (y compris le bois qui est autorisé) ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment
- les constructions d'architecture extérieure à la région

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 - Dispositions particulières

Toitures :

Le matériau de construction sera la tuile courbe de couleur rouge, soit de récupération, soit de teintes vieilles non uniformes.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour toute nouvelle construction, un débord de toiture de 30cm minimum devra être réalisé.

Ouvertures:

L'utilisation de matériaux PVC ou aluminium pour les ouvertures est autorisée, de même que les volets roulants. Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faitage et réalisées en matériaux traditionnels. En rénovation, les cheminées pourront être refaite à l'identique.

Clôtures sur rue :

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 60 cm, le tout n'excédant pas 1,50m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Annexes:

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

3 - Dispositions particulières relatives aux maisons en bois

Sont interdites les constructions de chalet de typologie architecturale qui font la particularité des régions de montagnes (toits à forte pente, fustes...).

Sont autorisées les constructions bois à usage d'habitation ainsi que les exhaussements et les extensions des maisons existantes, sous conditions :

- la construction des maisons en madrier doit présenter obligatoirement des angles muraux dits "de ville ou à queue d'aronde"
- l'aspect extérieur des façades du bâti aura deux teintes à minima
- la partie bois devra faire l'objet d'un entretien régulier afin d'éviter son vieillissement prématuré et ainsi conserver son aspect original.
- Les contrevents aux fenêtres sont obligatoires

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet..

2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Habitations: deux places de stationnement par tranche entamée de 100m² de SHON (Une place de stationnement par lot plus un arrêt midi pourra aussi être admis) et une place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de SHON

Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 - Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

1 - plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin gazonné et planté à raison d'un arbre de haute tige par 300m² de terrain.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30m² par lot ou logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,15.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

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

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements et ensemble d'habitations,
- les divers modes d'occupation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- les terrains de camping et caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes,
- L'ouverture de carrières
- Les installations industrielles classées ou non.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Appliquer l'article R. 111-8 à 13 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE AU0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'aménagement, d'extension ou de réalisation d'annexe à l'habitation, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est NUL.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à vocation agricole. Elle comporte une zone Ao protégée pour son intérêt agricole et paysager.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A :

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- Les nouvelles activités industrielles et artisanales, de commerce et de services,
- La construction de maisons d'habitation réalisées individuellement ou en opération groupée,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à une activité agricole,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux visés à l'article A2.

En zone Ao, en plus de la liste précédente :

- La création de tout bâtiment même lié à l'activité agricole,
- La création de chenils
- Les terrains de camping caravaning y compris ceux liés à une activité agricole.

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

En zone Ao, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et l'aménagement mesurés des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m d'une zone urbaine,
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole,
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente de produits de la ferme, ...) à proximité du siège d'exploitation,
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (éoliennes, château d'eau, antenne de télécommunication, ...),
- Le changement de destination des anciennes fermes existantes y compris les ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition qu'elles soient repérées sur le document graphique,
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;

En zone A, en plus de cette liste :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole : dont les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...),
- Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'elles soient justifiées par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée,
- Les constructions directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente de produits de la ferme, camping à la ferme.....), à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants dans un rayon de 50 m desdits bâtiments, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Appliquer l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Appliquer l'article R. 111-8 à 13 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

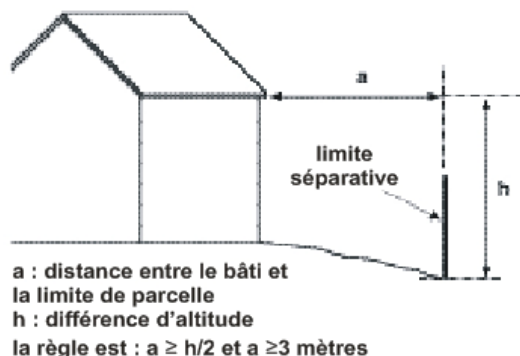
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la route départementale n°134 pour les habitations et à moins de 20 mètres pour les autres constructions.

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la route départementale n°134A pour les habitations et à moins de 10 mètres pour les autres constructions.

L'extension, l'aménagement et la surélévation des constructions existantes et de leurs annexes d'habitation implantées avec un recul différent de ceux évoqués ci-dessus seront autorisés à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers.

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



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

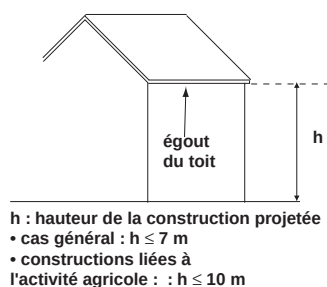
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Appliquer l'article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Nouvelles constructions :

Clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Volume des extensions : les extensions devront être mesurées, c'est-à-dire de l'ordre de 20% maximum de l'emprise au sol d'origine apparent et visible sur les photographies aériennes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Appliquer l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est non réglementé en zone A.

Le COS est nul en zone Ao.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Cette zone comporte une zone Nh qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais où la construction de bâtiments annexes liés à l'habitation existante est permise à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.

Les activités industrielles, artisanales, de bureaux

Les constructions et lotissements à usage d'habitation

Les constructions à usage de loisirs (centre aéré, centre de plein air, base nautique, restaurant, hôtel, maison de santé, village de vacances...)

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

La transformation du corps d'habitation de la ferme existante en local d'habitation ou en gîte rural.

L'extension mesurée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, et sous réserve de ne pas augmenter les risques et les aléas. La création de piscine pour les habitations existantes est aussi autorisée.

La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et sous réserve de ne pas augmenter les risques et les aléas.

Les constructions et installations nécessaires aux activités forestières et pastorales.

L'aménagement et l'extension des activités existantes agricoles et assimilées.

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation hydroélectriques

Le changement de destination des anciennes fermes existantes y compris les ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition qu'elles figurent sur le document graphique

En zone Nh, les bâtiments annexes liés à l'habitation existante est permise à condition qu'il n'y ait pas création de logement (création de garage ou piscine).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Appliquer l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Appliquer l'article R. 111-8 à 13 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Appliquer l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Appliquer l'article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Appliquer l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé